

## DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

**Date de la décision :** 30 juin 2023  
**Groupe :** 2 - Suburbain  
**Dossiers :** D08-01-23/B-00124, D08-01-23/B-00125  
**Demandes :** Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*  
**Propriétaire/requérante :** Capital Better Home Inc.  
**Adresse de la propriété :** 481, avenue Wentworth  
**Quartier :** 7 - Baie  
**Description officielle :** Lot 58 et partie du lot 57, plan enregistré 324  
**Zonage :** R2F  
**Règlement de zonage :** n° 2008-250  
**Date de l'audience :** 20 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer deux nouveaux lots aux fins d'aménagement résidentiel. Il est proposé de construire deux maisons isolées, occupant chacune des parcelles nouvellement créées. La maison existante sera démolie.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour le morcellement de son bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00124	11,44 m	30,48m	348,6 m <sup>2</sup>	1	479, av. Wentworth
B-00125	11,44 m	30,48 m	348,8 m <sup>2</sup>	2	481, av. Wentworth

- [3] L'approbation de ces demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00099 et D08-02-23/A-00100) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

- [4] Avant l'audience prévue le 20 juin 2023, le Comité a reçu une demande d'ajournement de l'urbaniste Alex Gatien, visant à permettre à la requérante d'obtenir une lettre de permission pour l'enlèvement de l'arbre ou des arbres en copropriété. À l'audience, le Comité entend Michael Segreto, agent de la requérante, qui affirme que la lettre de permission a été obtenue et communiquée à l'urbaniste et à la forestière responsables du dossier. M. Segreto demande que l'audience des demandes se déroule comme prévu, mais que, si l'examen des documents à l'appui nécessite plus de temps, il souhaite un ajournement à la prochaine date d'audience disponible.
- [5] Le Comité entend également M. Gatien, qui confirme que la forestière de la Ville, Nancy Young, a bien reçu et examiné les lettres de permission. M. Gatien retire sa demande d'ajournement.

### **Résumé des observations orales**

- [6] M. Segreto présente un diaporama comprenant des photographies, un plan de renvoi préliminaires, des plans architecturaux, des rendus en 3D, une carte de la composition des lots et un plan de localisation et de remplacement des arbres, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- I. McCallum, de l'Association communautaire de Woodpark, souligne les préoccupations relatives à l'impact sur les arbres matures durant les travaux d'aménagement de la propriété.
- [8] Nancy Young, forestière de la Ville, résume ses préoccupations concernant cinq arbres situés sur la propriété en question, comme l'indique le rapport d'urbanisme, en signalant que le rapport d'information sur les arbres présenté ne précise pas comment ces arbres seront conservés et protégés pendant la construction. Elle note que les conditions 2 à 5 demandées par la Ville ont été incluses dans le rapport pour répondre à ses préoccupations, mais que la condition 2 exigeant une lettre de permission du propriétaire voisin n'est plus nécessaire.
- [9] Le Comité demande si l'entente d'aménagement visant le revêtement d'asphalte est nécessaire et si elle peut être intégrée au processus de délivrance du permis

de construire. M. Gatien déclare qu'elle ne serait pas incluse dans le processus de délivrance du permis de construire.

[10] M. Gatien souligne que la propriété en question se trouve dans la zone sous-jacente des quartiers évolutifs, qui vise à encourager une densification progressive à proximité des corridors de transport en commun rapide. Il confirme n'avoir aucune préoccupation concernant les demandes proposées.

[11] À l'issue de l'audience, le Comité met sa décision en délibéré.

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

## **DEMANDES ACCORDÉES**

### **Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi**

[12] En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir d'accorder une autorisation s'il est convaincu qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité doit être convaincu qu'une demande est conforme à la Déclaration de principes provinciale et tient compte des questions d'intérêt provincial en vertu de l'article 2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

### **Critères**

(24) L'examen de l'ébauche du plan de lotissement tient compte notamment des questions de santé, de sécurité, de commodité, d'accessibilité pour les personnes handicapées et de bien-être des habitants actuels et futurs de la municipalité et porte aussi sur :

(a) l'effet de l'exploitation du lotissement proposé sur les questions d'intérêt provincial visées à l'article 2;

(b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt public;

(c) la conformité ou non de ce plan avec le plan officiel et les plans adjacents de lotissement, s'il en est;

(d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement;

(d.1) si des logements abordables sont proposés, la mesure dans laquelle les logements proposés sont appropriés pour servir de logements abordables;

(e) le nombre, la largeur, l'emplacement des voies publiques, leurs pentes et élévations proposées, et le caractère adéquat de ces aspects, ainsi que les voies publiques reliant celles qui sont situées dans le lotissement

proposé à celles du réseau existant dans les environs et le caractère adéquat de ces voies publiques qui relient;

(f) les dimensions et la forme des lots proposés;

(g) les restrictions existantes ou proposées, s'il en est, touchant le terrain dont le lotissement est proposé ou les bâtiments et constructions dont l'édification est proposée, ainsi que les restrictions, s'il en est, touchant un terrain contigu;

(h) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;

(i) le caractère adéquat des services publics et municipaux;

(j) le caractère adéquat des emplacements scolaires;

(k) la partie du terrain, s'il en est, dans le lotissement proposé, qui, à l'exclusion des voies publiques, est destinée à être cédée ou affectée à des fins publiques;

(l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l'énergie, les stocks disponibles, les modes d'approvisionnement, l'utilisation efficiente et la conservation;

(m) les liens entre le dessin du plan de lotissement proposé et les questions de réglementation du plan d'implantation relatives à toute exploitation sur le terrain, si ce dernier se trouve également dans une zone de réglementation du plan d'implantation désignée en vertu du paragraphe 41 (2) de la présente loi ou du paragraphe 114 (2) de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. 1994, chap. 23, art. 30; 2001, chap. 32, par. 31 (2); 2006, chap. 23, par. 22 (3) et (4); 2016, chap. 25, annexe 4, par. 8 (2).

### **Éléments de preuve**

[13] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans, un dépliant, une analyse du paysage de rue, des photographies, les rendus du paysage de rue, l'information sur les arbres, le plan de remplacement des arbres, une lettre de permission, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 juin 2023, comprenant une demande d'ajournement

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 juin 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juin 2023, sans aucune observation
- Services d'ingénierie des Transports, courriel daté du 16 juin 2023, avec des observations
- P. Bortolotti, résident du secteur, courriel daté du 16 juin, avec des observations
- L. Wardell, résident du secteur, courriel daté du 19 juin, avec des préoccupations

### Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes d'autorisation, soulignant qu'elles « favoriseront une densification appropriée au contexte, conformément aux objectifs de la zone sous-jacente des quartiers évolutifs ».
- [16] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. Le Comité est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques. Par ailleurs, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, qui doivent être **remplies dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :
1. Que la propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00099 et D08-02-22/A-00100) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
  2. Que la propriétaire fournisse au Comité la preuve du paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins

récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement n° 2022-280. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.

3. La propriétaire s'engage à fournir un plan d'implantation révisé et un rapport d'information sur les arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Ce rapport doit être préparé par un arboriculteur, identifier tous les arbres protégés en vertu du Règlement sur la protection des arbres de la Ville et satisfaire aux normes des lignes directrices de la Ville sur les rapports d'information sur les arbres, y compris les mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.
4. La propriétaire/requérante doit préparer et soumettre un plan de plantation des arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, indiquant l'emplacement du nombre indiqué d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont permis.
5. Avant l'estampillage des actes, la propriétaire ou la requérante doit conclure une entente d'aménagement avec la Ville d'Ottawa ou signer une lettre d'engagement avec la Ville, aux frais de la propriétaire/requérante, et à la satisfaction du **directeur général de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (le cas échéant), qui comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, préparé par la firme Dendron Forestry Services et daté du 3 mars 2023, ainsi qu'une garantie liée à la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur de l'arbre ou des arbres à protéger (arbre n° 1), seront retenues pendant deux ans après l'achèvement de la construction et ne seront remises à la propriétaire que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé et en bon état et qu'ils demeurent structurellement stables.
6. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la

Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la maison existante a été enlevée, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.

7. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que chaque nouvelle parcelle est dotée de ses propres services d'égout pluvial, d'eaux usées et d'eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.
8. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la structure accessoire, , indiquée comme structure de jeu sur le plan R déposé, a été enlevée ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
9. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technologue en génie agréé autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des deux propriétés, morcelée et conservée, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**.
10. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Wentworth en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement si le plan de viabilisation du site approuvé indique trois fissures et plus dans la surface asphaltée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le Comité exige une copie de l'entente et la

confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire de l'Unité – Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera réputée remplie.

11. Que la propriétaire dépose auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.
12. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

*Absent*

FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT


« Jay Baltz »  
JAY BALTZ  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« Heather MacLean »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« Julianne Wright »  
JULIANNE WRIGHT  
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **30 juin 2023**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

**AVIS DE DROIT D'APPEL**



Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **20 juillet 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://www.olt.gov.on.ca). Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca).

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

## AVIS À LA REQUÉRANTE

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique au moins **40 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation. Advenant qu'une entente d'aménagement soit exigée, une telle demande devrait être présentée **15 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation et devrait comprendre tous les documents requis, y compris les études techniques approuvées.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436