

DÉCISION AUTORISATION

| | |
|----------------------------------|---|
| Date de la décision : | 11 août 2023 |
| Dossiers : | D08-01-22/B-00304 et D08-01-22/B-00305 |
| Propriétaire : | 6335 Dobson Inc. |
| Adresse de la propriété : | 6335, ruelle Dobson |
| Quartier : | 21 – Rideau-Jock |
| Description officielle : | Partie du lot 23, concession 2, ancien canton de Goulbourn |
| Zonage : | RU |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 1 ^{er} août 2023, en personne et par vidéoconférence |

OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en trois parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour aménagement résidentiel futur.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée sur un croquis qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

| Dossier | Façade | Profondeur | Superficie | Partie | Adresse municipale |
|---------|----------------------------|------------|------------|--------|---------------------|
| B-00304 | 24,1 m (prom. Richland) | 226,7 m | 2,44 ha | 1 | 6319, ruelle Dobson |
| B-00305 | 37,7 m (prom. Richland) | 287,7 m | 3,17 ha | 3 | 6315, ruelle Dobson |

- [3] Le terrain conservé, indiqué comme la partie 2 sur le croquis, aura une façade de 122 mètres sur la promenade Richland, une profondeur irrégulière d'environ 815,6 mètres et une superficie de 39,08 hectares. Cette parcelle comprend une structure accessoire et sera située au 6335, ruelle Dobson.

- [4] L'approbation de ces demandes aura comme effet de créer trois parcelles

distinctes dont deux ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00290 et D08-02-22/A-00291) ont été déposées. Une demande d'autorisation connexe a été également déposée pour la propriété contiguë située au 6305, ruelle Dobson (D08-01-22/B-00306). Ces demandes seront entendues en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Avant l'audience prévue le 11 janvier 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part d'Adam Thompson, agent de la propriétaire, qui souhaite disposer de plus de temps pour consulter le personnel de la Ville. Des demandes d'ajournement sont également déposées par les résidents C. Noonan et D. et M. Pearen, afin d'obtenir plus de temps pour examiner les demandes. Le 11 janvier, M. Thompson présente sa demande et, avec l'accord de toutes les parties, l'audition des demandes est reportée au 15 février.
- [6] Le 15 février, l'audition des demandes est reportée au 15 mars à la demande de l'urbaniste Sean Harrigan pour poursuivre les discussions entre la requérante et le personnel de la Ville, puis au 15 mai pour le même motif.
- [7] M. Thompson demande plus de temps pour permettre à la requérante de consulter davantage les Services juridiques de la Ville au sujet de la version du Plan officiel - le Plan officiel de 2003 (« PO de 2003 ») ou du Plan officiel de 2022 (« nouveau PO ») - qui s'applique à ces demandes. L'audition des demandes est reportée au 4 juillet.
- [8] Le 4 juillet, le Comité entend Murray Chown, agissant également en tant qu'agent de la propriétaire, et Roberto Aburto, avocat de la propriétaire. M. Aburto aborde la question de savoir quel plan officiel s'applique, résumant les arguments dans sa correspondance écrite versée au dossier. Il renvoie le Comité au « principe de *Clergy* », selon lequel les requérants peuvent avoir le droit de faire évaluer leurs demandes d'aménagement du territoire en fonction des politiques en vigueur au moment du dépôt de la demande. Il fait valoir que le Comité a reçu les demandes pour la première fois le 22 septembre 2022, avant l'approbation ministérielle du nouveau PO le 4 novembre, et que, par conséquent le PO de 2003 s'applique.
- [9] M. Harrigan résume la position de la Ville, soutenant que les documents présentés le 22 septembre étaient incomplets. Il fait remarquer que les demandes n'ont été jugées complètes par le personnel du Comité que le 14 décembre. Il explique également qu'en vertu de la politique de transition approuvée par le Conseil municipal le 27 octobre 2021, le personnel des Services de planification est tenu d'examiner les demandes en vertu du PO de 2003 et du nouveau PO, et d'appliquer les politiques les plus restrictives.
- [10] La requérante demande que le Comité rende une décision sur l'applicabilité du principe de *Clergy* et sur le plan officiel qui s'applique. Le président du groupe explique que les règles de procédure du Comité ne prévoient pas de décisions anticipées sur les questions de procédure. Le Comité convient donc d'ajourner

l'audition des demandes afin de permettre à la requérante de préparer une présentation sur le bien-fondé de la demande qui aborde les politiques pertinentes des deux plans officiels, en mettant l'accent sur les politiques du nouveau Plan officiel qui portent atteinte aux demandes. Le Comité ajourne donc l'audition des demandes au 1^{er} août.

Résumé des observations orales

- [11] Lors de l'audience du 1^{er} août, le Comité entend M. Thompson, qui présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le Comité peut obtenir sur demande. M. Thomson résume la proposition et note que la requérante n'est pas d'accord avec les modifications proposées par la Ville qui feraient passer la façade des lots proposés à 0 mètre, puisque le prolongement de la promenade Richland serait une condition d'autorisation provisoire et que la façade s'appliquerait si les morcellements se concrétisaient. Il renvoie aussi le Comité à un tableau soulignant les différences de politique pertinentes entre le PO de 2003 et le nouveau PO.
- [12] Le Comité entend également M. Aburto, qui réitère la position de la requérante sur le principe de *Clergy*, soulignant que les demandes ont été reçues par le secrétaire-trésorier le 22 septembre 2022, et que les soumissions après le 4 novembre étaient insignifiantes et ne modifiaient pas les demandes.
- [13] L'urbaniste de la Ville, Sean Harrigan, récapitule les arguments dans son rapport d'urbanisme au dossier concernant l'applicabilité du nouveau PO, ainsi que les objections de la Ville à l'élargissement des limites du village, la possibilité que le morcellement proposé et le prolongement de la route entravent l'agrandissement futur prévu du village, et l'impact de la proposition sur la biodiversité et la fonction écologique de la zone, qui est soumise à une zone sous-jacente de zones essentielles du système du patrimoine naturel d'Ottawa en vertu du nouveau PO.
- [14] M. Chown souligne que les politiques plus restrictives du nouveau Plan officiel, qui interdisent effectivement le prolongement d'une route et la création de lots sans façade de rue existante, sont préjudiciables aux demandes.
- [15] Drew Paulusse, biologiste principal (GEMTEC) pour la requérante, répond aux préoccupations concernant les Terres humides d'importance provinciale (THIP) sur la propriété, soulignant que l'impact de la construction proposée serait négligeable étant donné la distance entre les terres humides d'importance provinciale et les enveloppes des bâtiments proposés. Il déclare également que la perte globale de terres boisées ne serait pas importante et qu'il existe des solutions de remise en végétation.
- [16] En conclusion, M. Chown soutient que les demandes n'agrandiraient pas le village de Richmond, faisant remarquer que la proposition visait de grands lots de campagne, comparativement à l'aménagement suburbain concentré que l'on trouve dans le village. Il indique également qu'il serait toujours possible d'étendre les limites du village à l'avenir et que la proposition est conforme à la Déclaration

de principes provinciale.

[17] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES REFUSÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[18] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales pour rendre sa décision.

[19] 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) :

[20] **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

[21] 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, les plans, une Étude d'impact sur l'environnement et une déclaration de l'affichage d'avis
- Gowling WLG (Canada) LLP (srl), courriel reçu le 2 mai 2023, adressé aux Services juridiques de la Ville
- Gowling WLG (Canada) LLP(srl), courriel reçu le 11 avril 2023, adressé à l'urbaniste de la Ville, Sean Harrigan
- Gowling WLG (Canada) LLP(srl), courriel reçu le 29 juin 2023, avec un recueil de textes jurisprudentiels (Principe de *Clergy*)

- La requérante, courriel daté du 2 mai 2023, demandant un ajournement; courriel daté du 9 janvier 2023, demandant un ajournement
- Rapport d'urbanisme reçu le 28 juillet 2023, s'opposant aux demandes; reçu le 29 juin 2023, s'opposant aux demandes; reçu le 28 avril 2023, s'opposant aux demandes; reçu le 10 mars 2023, s'opposant aux demandes; reçu le 10 février 2023, s'opposant aux demandes et demandant l'ajournement; reçu le 6 janvier 2023, s'opposant aux demandes
- Services juridiques de la Ville, courriel reçu le 27 avril 2023, adressé à l'urbaniste de la Ville, Sean Harrigan
- Hydro Ottawa, courriel daté du 28 juillet 2023, avec des observations; daté du 20 juin 2023, avec des observations; daté du 27 avril 2023, avec des observations; daté du 8 mars, 2023, avec des observations; daté du 8 février 2023, avec des observations; daté du 9 janvier, 2023, avec des observations
- Hydro One, courriel daté du 24 juillet 2023, avec des observations; daté du 28 avril, avec des observations
- McNaughton Hermsen Britton Clarkson, représentant TransCanada PipeLines Limited, courriel daté du 24 avril 2023, avec des observations; daté du 28 février 2023, avec commentaires ; daté du 31 janvier 2023, avec des observations; daté du 23 décembre 2022, avec des observations
- A. et B. Kelly, des résidents, courriel reçu le 4 janvier 2023, avec commentaires
- C. Noonan, un résident, courriel reçu le 9 janvier 2023, avec des préoccupations et une demande d'ajournement
- D. et M. Pearen, des résidents, courriel reçu le 5 janvier 2023, avec des préoccupations et une demande d'ajournement
- E. et D. Sterritt, des résidents, courriel reçu le 6 janvier 2023, avec des objections
- J. Clark, un résident, courriel reçu le 5 janvier 2023, avec des observations
- M. Covey, un résident, courriel reçu le 13 mars 2023, avec des préoccupations; reçu le 9 janvier 2023, avec des préoccupations
- P. Blancher, un résident, courriel reçu le 5 janvier 2023, avec des

préoccupations

- R. Ferch et L. Featherston-Ferch, des résidents, courriel reçu le 9 janvier 2023, avec des préoccupations
- A. Foss, un résident, courriel reçu le 1^{er} janvier 2023, avec des préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 27 juillet 2023, sans aucune objection; reçu le 3 juillet 2023, sans aucune objection; reçu le 27 avril 2023, sans aucune objection; reçu le 10 mars 2023, sans aucune objection; reçu le 14 février 2023, sans aucune objection
- Ministère des Transports, courriel reçu le 1^{er} août 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 7 mars 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 7 février 2023, sans aucune préoccupation

Effet des observations sur la décision

- [22] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [23] Le Comité note que la Direction générale de la planification de la Ville s'oppose aux demandes, concluant que : « Prolonger la promenade Richland de l'intérieur à l'extérieur des limites du village est contraire à la Déclaration de principes provinciale et au Plan officiel concernant l'expansion des zones de peuplement, l'aménagement à proximité d'une zone de peuplement et la protection des caractéristiques du patrimoine naturel ».
- [24] Compte tenu des éléments de preuve, deux des quatre membres du Comité qui entendent les demandes (le président du groupe, William Hunter, et le membre Terrence Otto) sont d'accord avec les conclusions du personnel des Services de planification selon lesquelles les demandes ne sont pas conformes à la Déclaration de principes provinciale, qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres, en concentrant la croissance et le développement dans les zones de peuplement urbaines et rurales. Sans l'avantage d'une analyse de planification plus exhaustive pour orienter le développement futur à cet endroit, ces membres estiment qu'il n'y a pas suffisamment de preuves pour démontrer que la proposition n'entravera pas l'élargissement futur de la zone de peuplement, et estiment donc que les demandes sont prématurées et qu'elles ne sont pas dans l'intérêt public. Ces membres ne sont donc pas convaincus que la proposition tienne suffisamment compte des questions d'intérêt provincial et des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ou qu'un plan de lotissement ne soit pas nécessaire.
- [25] Inversement, les deux autres membres du Comité (Jocelyn Chandler et Beth Henderson) estiment que les demandes sont conformes à la Déclaration de

principes provinciale, en ce sens que l'aménagement résidentiel proposé est approprié à l'échelle locale et que les caractéristiques naturelles ont été évaluées et reconnues de manière respectueuse. Ces membres estiment que la taille et la configuration des lots tiennent compte des éléments contraignants que sont la voie ferrée, le cours d'eau, la plaine inondable, les zones boisées et le tracé de la route municipale existante, et que les demandes ne sont pas prématurées, puisque le prolongement d'une route municipale et la levée de la réserve d'un pied sont du ressort de la requérante et peuvent être satisfaits par l'imposition de conditions appropriées. Ils notent également que l'aménagement de ce terrain à des fins résidentielles est dans l'intérêt public, car il permet de créer des unités d'habitation supplémentaires à une échelle locale appropriée et dans le cadre d'un aménagement respectueux de l'environnement.

[26] Les membres Chandler et Henderson conviennent également que les demandes ont été soumises avant le 4 novembre 2022, sous une forme qui était pratiquement complète et constituait, aux fins de l'évaluation de la proposition en vertu des politiques appropriées, une « demande valide ». Dans la situation relativement unique de la transition entre le Conseil et l'approbation ministérielle du Plan officiel, ces membres estiment que cela est suffisant pour que le Comité examine les demandes en vertu des politiques du Plan officiel de 2003. Les membres Chandler et Henderson conviennent également que les morcellements proposés sont conformes au PO 2003 et qu'ils n'entravent pas plus l'expansion que ne le fait déjà la composition actuelle des lots Richland/Underhill et Lulworth; au contraire, ils complètent logiquement la communauté existante dans les limites naturelles du cours d'eau et du corridor ferroviaire adjacents, à une densité appropriée. Ces membres estiment que la requérante a démontré, à l'aide de mesures adaptées à l'époque et à l'endroit, que l'aménagement futur d'un village résidentiel pourrait avoir lieu sur les terres conservées, faisant remarquer que l'expansion finale du village avec des services offrira d'autres possibilités de lotissement à proximité et à l'intérieur de tous les lots individuels de cette collectivité. Ces deux membres sont donc convaincus que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial et des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire.

[27] Conformément aux *Règles de pratique et de procédure* du Comité toute demande faisant l'objet d'un partage des voix est réputée refusée.

« William Hunter »
Opposé
WILLIAM HUNTER
PRÉSIDENT

« *Terence Otto* »
Opposé
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
En faveur
BETH HENDERSON
MEMBRE

ABSENT
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

« *Jocelyn Chandler* »
En faveur
JOCELYN CHANDLER
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 **11 août 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier intérimaire

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 **31 août 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

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

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à 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.

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 TOAT 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
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436