

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	15 septembre 2023
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-01-23/B-00014
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Duozhuang Su
Adresse de la propriété :	50, croissant Rebecca
Quartier :	11 – Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	Lot 3, plan du juge 652
Zonage :	R1AA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Le propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le terrain.
- [3] Le terrain morcelé est représenté par la partie 1 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande. Il aura une façade de 23,08 mètres sur la ruelle Massey, une profondeur de 40,18 mètres et une superficie de 919,2 mètres carrés. L'adresse municipale de la parcelle sera le 4807, ruelle Massey.
- [4] Le terrain conservé est représenté par la partie 2 sur ledit plan. Il aura une façade de 25,28 mètres sur la ruelle Massey et de 40,23 mètres sur le croissant Rebecca, une profondeur de 40,23 mètres et une superficie de 1016,7 mètres carrés. Cette parcelle comprend la maison et le garage isolé existants. Son adresse municipale est le 50, croissant Rebecca.
- [5] L'approbation de la demande aura comme effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage et, par

conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00012 et D08-02-23/A-00184) ont été présentées et seront étudiées en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Avant l'audience du 15 février 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville afin d'accorder au requérant le délai nécessaire pour réviser le plan 4R préliminaire et fournir des renseignements supplémentaires. Chris Jalkotzy, agent du requérant, demande également un ajournement pour permettre de réviser les demandes afin d'éviter des dérogations supplémentaires. En outre, B. Ho, un résident, et l'Association des propriétaires de Rothwell Heights ont demandé un ajournement pour donner le temps aux voisins de se préparer à l'audience.
- [7] À l'audience, le Comité entend M. Jalkotzy qui réitère sa demande d'ajournement.
- [8] Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée *sine die*.

Résumé des observations orales

- [9] À l'audience du 5 septembre 2023, Patricia Warren, agente du requérant, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Mme Warren confirme que la configuration révisée des lots propose deux parcelles rectangulaires conformes aux lots existants dans le quartier environnant.
- [10] Brian Casagrande, qui agit également à titre d'agent du requérant, soulève des préoccupations au sujet d'une condition d'autorisation provisoire demandée par la Ville. Il demande que la condition relative à une entente d'aménagement portant sur les mesures d'atténuation soit modifiée afin de tenir compte uniquement des arbres appartenant à la ville dans l'emprise, avec un délai de temps de trois mois pour conclure l'entente d'aménagement demandée. M. Casagrande déclare que le requérant n'était pas au courant de l'existence d'une clause restrictive enregistrée sur le titre de propriété. Il ajoute que le requérant a communiqué avec l'association communautaire locale et le bureau du conseiller de quartier avant l'audition de la demande.
- [11] L'urbaniste de la Ville, Cass Sclauzero, indique que la condition relative à la protection des arbres est standard et imposée aux demandes comportant des arbres protégés sur le lot. Mme Sclauzero ajoute que la demande d'accélérer la préparation de l'entente n'est pas réaliste, car les demandes sont classées par

ordre de priorité en fonction de la date de péremption par les Services juridiques de la Ville.

[12] Nancy Young, forestière de la Ville, affirme que l'objectif de la condition pour les propositions qui n'ont pas de plan conceptuel est de guider le processus de conception pour protéger tous les arbres et n'a pas pour but d'exiger des dérogations supplémentaires. Elle signale que la modification de la condition serait contraire à son objectif.

[13] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- B. Ho, résident, qui fait part de ses préoccupations concernant l'absence de consultation des voisins, la modification de la proposition et la possibilité d'une clause restrictive enregistrée sur le titre de propriété.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

[15] 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

[16] 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 lettre d'accompagnement, un registre des parcelles, des plans révisés, un RIA, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation; rapport reçu le 10 février 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 8 février 2023, sans aucune objection
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 23 août 2023, sans aucune observation
- J. Brammer, président, Association des propriétaires de Rothwell Heights, courriel daté du 4 septembre 2023, avec des préoccupations; courriel daté du 13 février 2023, demandant un ajournement
- T. Johnson, résident, courriel daté du 28 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, avec des préoccupations
- E. Tannis, résident, courriel daté du 25 août 2023, s'opposant au projet
- T. et B. Gray, résidents, courriel daté du 28 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- W. Lewandowski, résident, courriel daté du 29 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- Conseiller Tim Tierney, quartier 11, courriel daté du 30 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 8 février 2023, avec des préoccupations
- S. Desautels, résident, courriel daté du 31 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet

- R. Skaff, résident, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- L. Cholmsky, résident, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- F. et C. Creutzberg, courriel daté du 2 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- D. Clark, résident, courriel daté du 2 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- M. Soarec, résident, courriel daté du 3 septembre 2023, s'opposant au projet
- M. Fine, résident, courriel daté du 3 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- Y. Cole, résident, courriel daté du 3 septembre 2023, s'opposant au projet
- M. Storm, résident, courriel daté du 3 septembre 2023, s'opposant au projet
- J. Forgie, résident, courriel daté du 4 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- L. Clermont, résident, courriel daté du 4 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- B. Ho, résident, courriel daté du 4 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté 6 février, 2023, demandant un ajournement
- C. Cattan, résident, courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- D. Bhalla, résident, courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- E. Skaff, résident, courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet

Effet des observations sur la décision

[17] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [18] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de l'autorisation proposée soulignant que les lots reconfigurés sont « plus conformes au caractère résidentiel du quartier ».
- [19] Le Comité accepte de ne pas imposer la condition relative à une entente d'aménagement pour traiter des mesures d'atténuation pour les arbres, au motif que la demande d'autorisation n'inclut aucun aménagement proposé pour le moment.
- [20] 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.
- [21] 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 le propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00012 et D08-02-23/A-00184) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
 2. Que le 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, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
 3. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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, que l'abri d'auto attendant a été démolí conformément à un permis de démolition et que toutes les places de

stationnement requises ou fournies et les entrées de cour connexes ont été remises en état conformément au Règlement de zonage.

4. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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, que les bâtiments accessoires ont été démolis ou déplacés conformément au Règlement de zonage.
5. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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, que la piscine et son enceinte ont été enlevées et que le paysagement végétalisé a été remis en état.
6. Que le propriétaire présente la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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, que la clôture de la parcelle morcelée proposée est enlevée et que la clôture de la parcelle conservée est soit enlevée, soit remise en état, conformément au Règlement sur les clôtures, ou que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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, que le directeur des Services des règlements municipaux, ou la personne désignée, a accordé une dérogation ou une autre autorisation particulière liée au règlement, de sorte que la clôture de la parcelle conservée peut être maintenue en place.
7. Que le propriétaire fournisse un plan de viabilisation ou un autre élément de preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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 parcelle existante est dotée de ses propres services indépendants d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eau potable, selon le cas, raccordés directement à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, le propriétaire devra les déplacer ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
8. Que le propriétaire présente la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé dans la province de l'Ontario

a été présenté à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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 parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.

9. Que le propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection du croissant Rebecca et de la ruelle Massey, tous les frais étant à la charge du propriétaire, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
10. Que le 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 la demande d'autorisation.
11. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

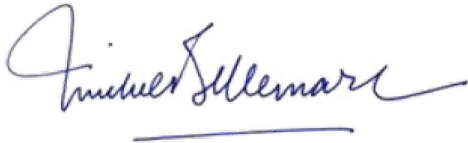
Absent
JAY BALTZ
MEMBRE

« 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 **15 septembre 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 **5 octobre 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, 4^e 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 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 AU REQUÉRANT

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