

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	13 octobre 2023
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-01-23/B-00221
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	2710390 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	1704, chemin Boyer
Quartier :	2 – Orléans Ouest-Innes
Description officielle :	Lots 4 et 5, concession 2 (façade des Outaouais) canton géographique de Gloucester
Zonage :	R1W
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	3 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles et construire deux nouvelles maisons individuelles isolées abritant des logements secondaires. La maison et le garage existants seront démolis.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'un redressement de ligne de lot.
- [3] Le terrain qui sera morcelé est représenté par la partie 1 sur le plan d'arpentage qui accompagne la demande. Ce lot aura une façade de 11,43 mètres, une profondeur d'environ 56,89 mètres et une superficie de 649,8 mètres carrés. Son adresse municipale sera le 1702, chemin Boyer.
- [4] Le terrain conservé est représenté par la partie 2 sur ledit plan d'arpentage. Il aura une façade de 11,43 mètres, une profondeur d'environ 56,83 mètres et une superficie de 648,5 mètres carrés. Son adresse municipale sera le 1704, chemin Boyer.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Jessica D'Aoust, agente de la requérante, donne un aperçu de la demande, en soulignant que les deux lots proposés dépassent les exigences du Règlement de zonage en ce qui concerne la largeur et la superficie du lot, et elle répond aux questions du Comité.
- [6] L'urbaniste Jerrica Gilbert affirme qu'avant l'audience, la requérante a fourni le rapport révisé sur les arbres exigé par la condition 4 du rapport d'urbanisme de la Ville, et demande donc que la condition soit modifiée pour exiger que l'emplacement des services et autres caractéristiques soit conforme au plan d'implantation révisé et au rapport sur les arbres.
- [7] Mme D'Aoust accepte la modification de la condition 4 et les autres conditions demandées pour l'autorisation provisoire.
- [8] Le Comité note qu'il a reçu deux lettres d'opposition à la demande de la part de résidents du secteur, toutes deux exprimant des inquiétudes quant à la compatibilité de la proposition avec le caractère du quartier. En réponse, Jerrica Gilbert explique que la proposition est conforme aux objectifs d'aménagement intercalaire et de densification du Plan officiel de la Ville et qu'elle est compatible avec les aménagements existants dans les environs, en particulier dans les rues adjacentes. En outre, Mme D'Aoust souligne que la largeur des lots proposés est semblable à celle des lots existants du côté est du chemin Boyer et réitère qu'ils dépassent la largeur et la superficie minimales prescrites par le Règlement de zonage pour les lots de ce secteur.
- [9] 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

- [10] 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

[11] 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, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro One, courriel daté du 28 septembre 2023, sans aucune observation ni préoccupation
- Ministère des Transports, courriel daté du 28 septembre 2023, sans aucune observation
- R. Cormier et B. Cormier, courriel daté du 1^{er} octobre, sans aucune observation
- A. Page, courriel daté du 29 septembre 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

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

[13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande

[14] 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.

[15] 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 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:
2. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou du gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la maison et la structure accessoire existantes ont été démolies ou déplacées en vertu d'un permis de construire.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou du gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville, et ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. En outre, la propriétaire doit se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
4. Que la propriétaire accepte de fournir un plan de nivellement et de viabilisation montrant que les éléments proposés, tels que les services, les murs de

soutènement, les saillies de l'allée, etc., seront conçus de manière à permettre la conservation et la protection des arbres existants, comme le précisent le plan d'implantation révisé qui accompagne la présente demande et le rapport d'information sur les arbres préparé par la firme Dendron Forestry Services le 2 octobre 2023.

5. Que la propriétaire fournisse un plan de nivellement et de drainage ainsi qu'un plan de viabilisation du site comprenant, le cas échéant, l'emplacement des arbres et les recommandations de protection figurant dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, à la satisfaction des gestionnaires des Unités compétentes de Planification, Immobilier et Développement économique, ou les personnes désignées. Les plans peuvent être présentés sur une ou plusieurs feuilles, mais doivent comprendre les renseignements suivants :
 - a. Le plan de nivellement et de drainage doit être préparé par un professionnel compétent : ingénieur (ing.), technicien-spécialiste agréé en ingénierie (T.S.A.I.), arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O.), architecte paysagiste (OLA) ou architecte (OAO) et respecter les éléments suivants :
 - i. Spécifications minimales du plan de nivellement et de viabilisation des terrains intercalaires viabilisés.
 - ii. Les dessins normalisés, les règlements et les lignes directrices de la Ville d'Ottawa, modifiés.
 - b. Le plan de viabilisation du site doit être préparé par un professionnel compétent : ingénieur (ing.), technicien-spécialiste agréé en ingénierie (T.S.A.I.), arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O.), et respecter les exigences indiquées pour le plan de nivellement et de drainage.
 - c. Dans le cas d'une parcelle vacante qui est en voie d'être créée, les plans doivent montrer une enveloppe de bâtiment conceptuelle afin d'établir que le terrain peut être nivelé jusqu'à une sortie de drainage suffisante et légale, qu'il a accès à des services dont la capacité est adéquate et qu'il est conforme aux recommandations du rapport d'information sur les arbres.
 - d. Les informations suivantes, tirées du rapport d'information sur les arbres (RIA), doivent être incluses dans les plans de nivellement et de viabilisation afin de s'assurer que ces éléments sont conçus pour respecter les recommandations du RIA :
 - i. Emplacements relevés de tous les arbres protégés sur l'emplacement visé et à proximité de celui-ci;
 - ii. Emplacement des clôtures de protection des arbres;

- iii. Mesures du tronc de l'arbre ou des arbres jusqu'à la limite la plus proche de l'excavation ou des changements de niveau;
 - iv. Toute note relative à l'excavation ou aux changements de niveau à l'intérieur de la zone critique des racines, tel que recommandé dans le RIA (p. ex. utilisation de la technologie Hydrovac, forage directionnel ou recouvrement des services à l'extérieur de la zone critique des racines) et
 - v. Emplacements de plantation proposés dans le plan de plantation d'arbres connexe, s'il est fourni.
6. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville à ses propres frais et 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, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur le chemin Penny, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués 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. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le 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 la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

7. 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 précis 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.
8. 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 la demande d'autorisation.

9. 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.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
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 **13 OCTOBRE 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **2 NOVEMBRE 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 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

