

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	22 décembre 2023
<b>Groupe :</b>	2 – Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00294 et D08-01-23/B-00295
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	28029001 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	81, avenue Boyce
<b>Quartier :</b>	7 – Baie
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 274 et lot 275, plan enregistré 384
<b>Zonage :</b>	R1O
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	12 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot aux fins d'aménagement résidentiel. Il est proposé de construire une habitation isolée de deux étages sur la parcelle nouvellement créée. L'habitation existante restera sur le bien-fonds.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'un morcellement. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

**Tableau 1 Parcelles proposées**

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00294	15,04 mètres	30,56 mètres	460 m <sup>2</sup>	1	81, avenue Boyce (habitation existante)

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00295	7,85 mètres	30,51 mètres	239,6 m <sup>2</sup>	2	83, avenue Boyce

- [3] L'approbation des demandes aura comme effet de créer une parcelle distincte et une habitation qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-23/A-00276) a été présentée et sera étudiée en même temps que les présentes.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [4] Anthony Bruni, agent de la requérante, et Samantha Gatchene, urbaniste, sont présents.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

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

- [5] 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**

- [6] 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, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, un rapport d'excavation, des plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 6 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 7 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 6 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune préoccupation

### **Effet des observations sur la décision**

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [8] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [9] 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.
- [10] 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 présente la preuve que la demande de dérogations mineures (D08-02-21/A-00276) a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont 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, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.

3. Que la propriétaire convienne de déterminer la propriété des arbres sur le site. S'il est établi que les arbres identifiés sont des arbres voisins ou limitrophes, la propriétaire ou la requérante doit fournir une lettre de permission signée par les propriétaires pour l'enlèvement ou les opérations proposées qui ont une incidence sur l'arbre ou les arbres. La requérante reconnaît qu'un permis d'abattage d'arbre ne peut être délivré sans l'autorisation de tous les propriétaires d'un arbre, et que le plan d'aménagement doit être révisé pour permettre la conservation et la protection des arbres voisins ou limitrophes si cette lettre ne peut être produite.
4. La propriétaire s'engage à fournir un rapport d'information révisé sur les arbres, à la satisfaction du **directeur général du 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.
5. Que la propriétaire accepte que l'emplacement des structures proposées, y compris les voies d'accès, les murs de soutènement, les saillies, etc. figurant sur le plan de nivellement et de viabilisation, soit déterminé en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier. La propriétaire reconnaît que cet examen pourrait entraîner le déplacement de ces structures et convient de réviser ses plans en conséquence 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**.
6. La propriétaire/requérante doit présenter un plan de plantation d'arbres, préparé 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.

7. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), 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 les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale, selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, la propriétaire sera tenue de déplacer ou de construire de nouveaux services à partir des égouts et/ou de la conduite d'eau principale de la ville, à ses frais.
8. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue 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**, et que la Direction générale le confirme 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 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.
9. 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 la rue Bradford, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation de l'emplacement 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 – 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 bien 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 considérée comme remplie.

10. 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.
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 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

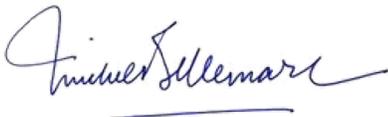
*« Jay Baltz »*  
JAY BALTZ  
MEMBRE

*« George Barrett »*  
GEORGE BARRETT  
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

*« 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 **22 décembre 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 **11 janvier 2024**, 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