

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	30 juin 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-01-22/B-00341
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Jason et Yelena Ainslie
Adresse de la propriété :	21, rue Merganser
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Lot 151, plan enregistré 4M-1120; ville d'Ottawa
Zonage :	R3W et R1TT [527]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	21 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes aux fins d'aménagement résidentiel futur. La maison isolée existante restera sur le bien-fonds.
- [2] Le 1^{er} mars 2023, le Comité a ajourné l'audition de la présente à la demande des propriétaires et du personnel de l'urbanisme de la Ville afin de permettre aux propriétaires de réviser leurs plans ou de demander une dérogation mineure au Règlement de zonage. Les propriétaires ont depuis révisé leurs plans et souhaitent aller de l'avant avec la demande de lotissement de leur bien-fonds.

AUTORISATION REQUISE

- [3] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [4] Le terrain morcelé, indiqué comme la partie 1 sur le plan 4R préliminaire révisé déposé avec la demande, aura une façade de 13,72 mètres sur la cour Solace, une profondeur de 35,45 mètres et une superficie de 486,4 mètres carrés. Il s'agit d'une parcelle vacante qui sera située au 4, cour Solace.

- [5] Le terrain conservé, indiqué comme la partie 2 sur le plan 4R préliminaire révisé déposé avec la demande, aura une façade de 13,72 mètres sur la rue Merganser, une profondeur de 35,75 mètres et une superficie de 490,6 mètres carrés. Cette parcelle est occupée par la maison existante dont l'adresse municipale est le 21, rue Merganser.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Zoran Gavran, agent des propriétaires, confirme que les conditions demandées par la Ville relativement à l'autorisation provisoire ne soulèvent aucune préoccupation.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- M. et C. Santerre, résidents du quartier, font part de leurs préoccupations concernant la protection de la vie privée, le drainage, la protection des arbres, la hauteur de bâtiment permise et la perturbation du voisinage pendant les travaux de construction.
- [8] L'urbaniste Basma Alkhatib répond aux questions du Comité et confirme que la hauteur maximale permise dans les zones R3W et R1TT est de 8 mètres. Mme Alkhatib résume l'historique de la propriété en question, tel qu'il est décrit dans son rapport écrit versé au dossier, notant que la propriété faisait partie d'une entente de lotissement en 2001. Mme Alkhatib reconnaît les efforts déployés par les requérants pour concevoir l'aménagement proposé en conformité avec le Règlement de zonage et pour minimiser l'impact sur les voisins immédiats.
- [9] En ce qui concerne la condition demandée par la Ville, à savoir un plan d'implantation révisé et un rapport sur les arbres, Mme Alkhatib confirme avoir reçu les documents, et la condition peut donc être supprimée.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [11] 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

[12] 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 la lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis, avec révisions;
- Rapport d'urbanisme, reçu le 19 juin 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 16 juin 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 24 février 2023, comprenant une demande d'ajournement, avec des révisions;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 juin 2023, sans aucune objection; daté du 21 février 2023, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 14 juin 2023, avec observations; daté du 14 février 2023, avec des observations; daté du 22 février 2023, avec observations;
- K. McAndrew et T. Ramsay, résidents du quartier, courriel daté du 20 juin 2023, avec des observations; daté du 17 février 2023, comprenant une demande d'ajournement;
- M. Holness, résident du quartier, courriel daté du 7 juin 2023, avec des observations;
- M. et C. Santerre, résidents du quartier, courriel daté du 19 juin 2023, avec des observations; daté du 21 février 2023, avec des observations; daté du 17 février 2023, comprenant une demande d'ajournement;

- Q. Chen et W. Luo, résidents du quartier, courriel daté du 27 février 2023, avec des observations;
- S. Perkins, résident du quartier, courriel daté du 27 février 2023, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [15] 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.
- [16] 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 les propriétaires acceptent que l'emplacement des structures proposées, y compris les entrées de cour, les murs de soutènement, les services, 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**. Les propriétaires reconnaissent en outre que cet examen peut entraîner le déplacement de ces structures et conviennent de réviser leurs plans en conséquence, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Centre 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.
 2. Que les propriétaires démontrent à la satisfaction du chef des Services du bâtiment et 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, les propriétaires doivent 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.

3. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter des engagements/avis suivants qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs;

« La propriété est située à proximité de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (promenade Aviation Parkway). Il est donc possible qu'elle soit exposée au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation ».

L'entente doit être à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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.

4. Que les propriétaires fournissent les plans, dessins ou rapports nécessaires pour démontrer, à la satisfaction du gestionnaire des Services des emprises, du patrimoine et du design urbain ou de la personne désignée, **qu'une voie d'accès privée conforme** au Règlement sur les voies d'accès privées (n° 2003-447) **peut raisonnablement être établie sur le terrain morcelé** (4, cour Solace), ce qui doit être confirmé par écrit par les Services au Comité.
5. Que les propriétaires déposent 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.
6. Une fois que les conditions précitées auront été **remplies en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
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 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 AUX REQUÉRANTS

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

