

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	26 janvier 2024
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00266 et D08-01-23/B-00267
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Jose and Maria Alves
Adresse de la propriété :	44, rue Dunham
Quartier :	11 - Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	Partie du lot 112, plan enregistré 591
Zonage :	R1WW (637)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir le bien-fonds en deux parcelles en vue de créer deux nouveaux lots pour la construction de deux maisons individuelles isolées. La maison existante sera démolie.
- [2] À son audience du 14 novembre 2023, le Comité a reporté l'audition des demandes pour permettre aux requérants de réviser les dérogations demandées.

AUTORISATION REQUISE

- [3] Les propriétaires nécessitent 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-00266	12,13 m	33,49 m	408,9 m ²	1	44 A, rue Dunham Maison isolée proposée

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00267	12,13 m	33,45 m	407,7 m ²	2	44 B, rue Dunham Future maison isolée

- [4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer des parcelles distinctes. Les parcelles et l'une des maisons proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00258 et D08-02-23/A-00259) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Lors de l'audience prévue le 14 novembre 2023, le Comité ajourne l'audience pour donner aux requérants le temps de modifier leurs demandes et de demander une dérogation mineure supplémentaire.
- [6] Lors de l'audience du 16 janvier 2024, M. O'Connell, résidente, souligne que l'avis d'audience publique en français indique incorrectement la superficie minimale requise (450 mètres carrés au lieu de 555 mètres carrés). Cependant, elle et les autres résidents présents affirment qu'ils ne souhaitent pas l'ajournement de l'audience pour diffuser un nouvel avis d'audience publique.
- [7] Compte tenu des circonstances, le Comité note que l'avis d'audience publique identifie correctement les dérogations demandées, en anglais et en français, et décrit suffisamment le but et l'effet des demandes. Par conséquent, aucune nouvelle diffusion n'est justifiée. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont entendues sans délai.

Résumé des observations orales

- [8] Paulo Alves, agent des requérants, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- M. O'Connell, résident, s'inquiète de la réduction de la taille du terrain et de la conservation de l'arbre sur le site.
 - B. Jetté, résident, s'inquiète de la réduction de la taille du terrain.
 - J. Vanasse, résident, affirme que la proposition est incompatible avec le voisinage.
- [10] Cass Sclauzero, l'urbaniste de la Ville, souligne que l'exception sous-jacente dans le Règlement de zonage concernant la superficie des lots pour le site en question

visé à empêcher le lotissement de lots étroits. Mme Sclauzero fait remarquer que les façades de lot sont conformes aux exigences du Règlement de zonage.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[12] 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

[13] 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 les plans, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, un rapport sur le remplacement des arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 janvier 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 10 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 10 décembre 2023, sans aucune objection

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 8 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 19 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- S. Amid, résident, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant à la demande
- F. J. Brunet, résident, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant à la demande
- 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
- C. Holland, résident, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant à la demande

Effet des observations sur la décision

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que « l'exception 637 s'applique à la propriété en question et exige une superficie minimale de 555 mètres carrés. Cette exception reflète l'ancien zonage Rs4 en vertu de l'ancien Règlement de zonage de Gloucester (1999), où la largeur et la superficie minimales du lot étaient respectivement de 9 mètres et de 555 mètres carrés ». Le rapport souligne également que « la zone R1WW autorise une superficie minimale de 450 mètres carrés, et que la largeur des deux parcelles proposées, tant de la parcelle morcelée que de la parcelle conservée, dépassera l'exigence minimale ». 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 présentent la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00248 et D08-02-23/A-00249) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. Que les propriétaires fournissent 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 les propriétaires présentent un plan d'implantation révisé et un rapport d'information sur les arbres, 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 des personnes désignées**. 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 une évaluation des impacts liés à l'enveloppe du bâtiment tel qu'il est et des mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.
4. Que les propriétaires fournissent un plan de nivellement et de viabilisation ou un plan des conditions existantes, des enlèvements et de la mise hors service montrant les services existants et l'emplacement du recouvrement, à déterminer en fonction de l'impact le plus faible sur les arbres protégés existants, 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 des personnes désignées**.
5. Que les propriétaires fournissent un plan révisé de nivellement et de viabilisation, y compris avec la conception et l'emplacement des éléments proposés (services, murs de soutènement, etc.) en tenant compte de la protection adéquate des arbres protégés tels qu'ils sont identifiés dans le

Rapport d'information sur les arbres. Les propriétaires reconnaissent et acceptent 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 - 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 des personnes désignées**. Le rapport d'information sur les arbres devra peut-être être révisé pour tenir compte de ces changements.

6. Que les propriétaires élaborent et présentent un plan de plantation d'arbres, préparé 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 des personnes désignées**, 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, et au moins un nouvel arbre sur l'emprise de la partie 1.
7. Que les propriétaires fournissent une lettre de permission signée par le propriétaire de l'arbre (des arbres) adjacent(s) ou limitrophe(s) identifié(s), pour l'enlèvement proposé ou les activités ayant un impact sur l'arbre (les arbres). Les requérants reconnaissent qu'un permis d'abattage d'arbre ne peut être délivré sans la permission 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 adjacents ou limitrophes si cette lettre ne peut être produite.
8. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou 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 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.
9. Que les propriétaires fournissent un plan de nivellement et de drainage ainsi qu'un plan de viabilisation du site combinés, à la satisfaction **des gestionnaires de l'Unité - Est de Planification, Immobilier et Développement économique, ou des 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 et
 - 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 qui suit les recommandations du RIA.
- d. Les informations suivantes, tirées du RIA, doivent être incluses dans les plans de nivellement et de viabilisation afin de garantir que ces éléments sont conçus de manière à respecter les recommandations du TIR :
- 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 qu'il est 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.
10. Que les propriétaires fournissent 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 des personnes désignées, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que le logement ou le bâtiment existant a été enlevé.
11. 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 les demandes d'autorisation.

12. 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.

Absent
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 **26 janvier 2024**.

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 **15 février 2024**, 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