

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	11 octobre 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-01-24/B-00071
<b>Demande :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Silvia Marcoux
<b>Adresse de la propriété :</b>	10A , promenade Ashburn
<b>Quartier :</b>	9 – Knoxdale-Merivale
<b>Description officielle:</b>	Partie du lot 224, plan enregistré 289002
<b>Zonage :</b>	R2M
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	1 <sup>er</sup> octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée. La maison existante restera au même endroit.
- [2] Lors de l'audience du 14 mai 2024, le Comité a ajourné la demande pour permettre à la requérante de présenter une demande de dérogation mineure. La requérante a présenté une demande de dérogation mineure et souhaite maintenant aller de l'avant

### AUTORISATION REQUISE

- [3] La requérante nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds.
- [4] Le terrain qui sera morcelé est représenté par la partie 1 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Il aura une façade de 12,50 mètres, une profondeur de 30,48 mètres et une superficie de 381 mètres carrés. Il s'agit d'une parcelle vacante qui sera située au 10B, promenade Ashburn.
- [5] Le terrain qui sera conservé est représenté par la partie 2 sur ledit plan. Il aura une façade de 12,50 mètres, une profondeur de 30,48 mètres et une superficie de

381 mètres carrés. Cette parcelle comprend l'habitation existante et est située au 10A, promenade Ashburn.

- [6] L'approbation de la demande aura pour effet de créer des parcelles distinctes, et la maison isolée proposée ne sera conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-24/A-00227) a été déposée et sera entendue en même temps que la présente demande.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [7] André Marcoux et Jessica D'Aoust, tous deux agents de la requérante, donnent un aperçu de la demande.
- [8] Après avoir entendu Mme D'Aoust et les urbanistes Elizabeth King et Erin O'Connell, le Comité confirme qu'en raison de la réduction des dimensions de la parcelle conservée occupée par l'habitation existante, une dérogation mineure similaire pour la largeur de l'entrée de cour existante est également indispensable. Toutefois, le Comité estime qu'aucune notification publique supplémentaire de la demande modifiée n'est nécessaire dans les circonstances.
- [9] Mme King réitère les préoccupations de la direction générale au sujet de l'entrée de cour à largeur double demandée, qui n'est pas prévue dans la désignation de zonage R2M. De plus, Mme King souligne que la proposition n'est pas conforme à l'intention de la désignation de zonage, car elle ne contribue pas au paysage de rue en prévoyant de l'espace pour le paysagement végétalisé ou la gestion des eaux pluviales.
- [10] Mme King indique qu'une entrée de cour à largeur unique ou double pourrait répondre aux préoccupations en matière d'accessibilité.
- [11] 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 quatre 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; et 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 lettre d'accompagnement, plans révisés, lettre d'appui de voisins, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 septembre 2024, avec certaines préoccupations; rapport reçu le 25 septembre 2024, avec certaines préoccupations; reçu le 8 mai 2024, demandant un ajournement; rapport révisé, reçu le 13 mai 2024, demandant un ajournement; t
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 septembre 2024, sans aucune objection; reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation; reçu le 10 mai 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 30 avril 2024, sans aucune observation;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 30 avril 2024, avec des observations.

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

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

- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, sous réserve des conditions acceptées par les agents de la requérante.
- [16] 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. 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 conclut 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.
- [17] 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 la preuve que la demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00227) 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 fournisse une preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou des personnes désignées**, démontrant que les parcelles, tant la parcelle disjointe 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 ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville. 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 fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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 parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**.
5. Que la propriétaire/requérante présente un plan d'implantation révisé et un rapport d'information sur les arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente 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.
6. Que la propriétaire/requérante fournisse un plan de viabilisation et de nivellement et un plan d'implantation dans lesquels les éléments/structures proposés (entrées de cour, murs de soutènement, saillies, etc.) sont conçus et situés de manière à avoir le moins d'impact possible sur les arbres protégés et le couvert forestier, à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**.
7. Que la propriétaire/requérante présente un plan de plantation d'arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, indiquant l'emplacement, l'espèce ou la taille finale d'un nouvel arbre de 50 mm à planter

sur la façade de la propriété ou l'emprise du lot conservé après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.

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 provisoire 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 un morcellement pour lequel 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 **11 octobre 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

**31 octobre 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