



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

(Article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Date de la décision :	28 octobre 2022
Dossier(s) :	D08-01-22/B-00240 à D08-01-22/B-00242
Propriétaire(s) :	A&B Bulat Homes Ltd.
Adresse :	1357-1361, avenue Kitchener
Quartier :	16 - Rivière
Legal Description:	lot 9 et partie de la rue Goderich (anciennement la rue Grace), plan enregistré 322
Zonage :	R1S
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu le **19 octobre 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de la construction de trois nouvelles maisons isolées de deux étages. La propriété existante est constituée de deux lots vacants dont les adresses municipales sont les 1357 et 1361, avenue Kitchener. Il est proposé de lotir la propriété de façon à créer un troisième lot, et ainsi, chacune des trois nouvelles maisons proposées occupera une des parcelles nouvellement créées.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 à 14 sur un plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00240	12,1 m	43,05 m	516,7 m ²	1, 3 et 4	1357, av. Kitchener (une maison isolée proposée)

B-00241	12,1 m	43,02 m	515,5 m ²	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11	1359, av. Kitchener (une maison isolée proposée)
B-00242	2,28 m	43,99 m	500,7 m ²	12, 13 et 14	1361, av. Kitchener (une maison isolée proposée)

L'approbation des demandes aura pour effet de créer trois parcelles distinctes. L'aménagement proposé et les parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00233 à D08-02-22/A-00235) ont été déposées et seront étudiées en même temps que les présentes.

Les demandes indiquent que les parties 4, 6, 9, 11 et 13 (Instrument no OC1515327) font l'objet d'une servitude aux fins de services publics.

AUDIENCE PUBLIQUE

Avant l'audience du 7 septembre 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, au motif que des dérogations supplémentaires sont nécessaires ou que les plans doivent être révisés pour démontrer la conformité.

À l'audience, le Comité entend Mike Segreto, agent de la requérante, qui confirme qu'ils réviseraient les plans au dossier pour se conformer aux exigences du Règlement de zonage.

Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées à l'audience prévue le 19 octobre 2022.

Lors de la nouvelle audience du 19 octobre, la présidente fait prêter serment à Michael Segreto, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

En ce qui concerne la demande de dérogations mineures connexe, M. Segreto explique que la largeur accrue de l'entrée de cour est justifiée par la possibilité de garer une deuxième voiture dans l'entrée de cour, plutôt que sur la voie publique.

Est également présente Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes.

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.

Par conséquent, le Comité accorde une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, **qui doivent être remplis 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 2009-95, modifié. Des précisions sur le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbanisme responsable.
2. Que la propriétaire fournir une preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la

personne désignée, confirmant la libération des clauses restrictives enregistrées sur le titre.

3. La propriétaire doit conclure une entente avec la Ville, au moyen d'une entente d'aménagement ou d'une lettre d'engagement, à ses frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, dans laquelle la propriétaire s'engage à préparer et à mettre en œuvre le plan de plantation d'arbres et à fournir des garanties au montant de 400 \$ par arbre pendant une période d'un an à compter de la délivrance du permis d'occupation final. La compensation pour tout arbre qui ne peut être planté sur place sera versée aux Services forestiers avec la demande de permis d'abattage. La propriétaire convient que la garantie ne sera remise à la bénéficiaire initiale que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent confirmant que tous les arbres de remplacement sont en bonne santé; tout arbre de remplacement qui est mort ou en mauvais état doit être remplacé.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 parcelles morcelées et conservées, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils la traversent ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.

Dans le cas de la création d'une parcelle vacante, la propriétaire doit fournir la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 doit confirmer par écrit au Comité, que la parcelle a accès à des services suffisants dont la capacité est adéquate.

5. Que la propriétaire conclue une entente d'infrastructure avec la Ville d'Ottawa pour prolonger les services municipaux sur l'avenue Kitchener à ses propres frais et dépose les garanties nécessaires pour les travaux sur l'emprise municipale à la satisfaction de la Direction des approbations d'infrastructure de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville et à la satisfaction des Services juridiques de la Ville. La propriétaire doit également obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario pour le prolongement des

services municipaux. 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.

Si le gestionnaire des projets d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée détermine qu'une entente d'infrastructure pour le prolongement des services municipaux n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

6. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit (ou une étude d'atténuation du bruit et des vibrations, le cas échéant) conforme aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. La propriétaire doit conclure une entente avec la Ville qui l'oblige à mettre en œuvre les mesures d'atténuation du bruit (et des vibrations, le cas échéant) recommandées dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.
7. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La propriété est située à côté de terrains sur lesquels se trouve une ligne de chemin de fer active actuellement, ou qui pourraient en avoir une à l'avenir, et qui pourraient donc être soumis au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.

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 de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des propriétés morcelées et conservées, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 l'avenue Kitchener, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, en face des terrains visés, 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 de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00233 à D08-02-22/A-00235) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
11. 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 dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement 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 la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.

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.

Veillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir un formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 17 novembre 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT 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.

AVIS À LA REQUÉRANTE :

La requérante est invitée à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File Nos. / Dossiers n°: D08-01-22/B-00240-D08-01-22/B-00242
Owner / Propriétaire: A&B Bulat Homes Ltd.
Location / Emplacement: 1357-1361 Kitchener Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.



Date of Decision / Date de la décision
October 28, 2022 / 28 octobre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier