



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

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

Dossier(s) :	D08-01-22/B-00257
Propriétaire(s) :	Moda Development Corporation
Lieu :	217, avenue Strathcona
Quartier :	17 - Capitale
Legal Description:	lot 2, plan enregistré 46293
Zonage :	R3P [1474]
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu le **21 septembre** et le **19 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer des parcelles distinctes pour une maison jumelée en cours de construction.

AUTORISATION REQUISE :

Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.

Le terrain morcelé, représenté comme la partie 1, aura une façade de 5,485 mètres sur l'avenue Strathcona, une profondeur de 30,78 mètres et une superficie de 168,83 mètres carrés. Cette parcelle sera située au 217 B, avenue Strathcona, et comprendra une moitié de la maison jumelée actuellement en construction.

Le terrain conservé indiqué comme la partie 2 aura une façade de 5,485 mètres sur l'avenue Strathcona, une profondeur de 30,78 mètres et une superficie de 168,83 mètres carrés. Cette parcelle sera située au 217 A, avenue Strathcona, et comprendra l'autre moitié de la maison jumelée actuellement en construction.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Au début de l'audience du 21 septembre 2022, le Comité demande l'étude de la demande afin d'examiner une demande d'ajournement permettant à la requérante de présenter une demande de dérogation mineure simultanée. Le Comité entend Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, qui confirme que la maison jumelée n'est pas conforme au Règlement de zonage en ce qui concerne le retrait de la cour avant. Elle confirme également que la Direction générale n'a aucune préoccupation quant à la demande d'autorisation telle que déposée. Le Comité entend également Mario Staltaris, agent de la requérante, qui confirme qu'une demande de réduction du retrait de la cour avant serait présentée sous peu. M. Staltaris demande que la demande d'autorisation soit entendue comme prévu. Après discussion, le Comité convient d'ajourner la demande pour qu'elle soit entendue en même temps que la demande de dérogation mineure. Avec l'assentiment de toutes les parties, la demande est ajournée *sine die*.

À la nouvelle séance du 19 octobre 2022, le président fait prêter serment à M. Staltaris, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, est aussi présent. Il confirme que la Ville n'a aucune préoccupation au sujet de la demande.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande 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, 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 » au sujet de la demande. 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 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-00279) a été approuvée, avec tous les niveaux d'appel 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 2009-95, modifié.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée, que le mur mitoyen est conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, tel que modifié, qui exige une séparation coupe-feu d'une heure entre le sous-sol et la sous-face du toit. Une vérification de l'inspecteur des bâtiments est requise. Au besoin, un permis de construire doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
4. La propriétaire/requérante doit préparer et soumettre 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 d'un nouvel arbre de 50 mm (diamètre) à planter sur chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
5. 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 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 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 No. / Dossier n°: D08-01-22/B-00257
Owner(s) / Propriétaire(s): Moda Development Corporation
Location / Emplacement: 217 Strathcona 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.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
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