

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision : 16 décembre 2022
Dossier(s) : D08-01-22/B-00320 à D08-01-22/B-00322
Propriétaire : Sam Falsetto
Adresse : 524, rue MacLaren
Quartier : 14 – Somerset
Description officielle : lot 22A (lots au sud de la rue MacLaren),
plan enregistré 27293
Zonage : R4UD[733]
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 7 décembre 2022

OBJET DES DEMANDES :

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de créer deux nouveaux lots pour aménagement résidentiel.

AUTORISATION REQUISE :

- [2] Le propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 à 3 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées seront les suivantes :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00320	9,01 m	22,28 m	200,7 m ²	partie 1	528, rue MacLaren (immeuble résidentiel de faible hauteur proposé)
B-00321	8,31 m	22,29 m	185,2 m ²	partie 2	524, rue MacLaren (maison isolée de deux étages existante)

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00322	10,98 m	17,34 m	190,4 m ²	partie 3	352, rue Lyon Nord (immeuble résidentiel de faible hauteur proposé)

- [3] L'approbation des demandes aura comme effet de créer trois parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00311 à D08-02-22/A-00313) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de Monica Moody, locataire du 524, rue MacLaren, qui souhaite disposer de plus de temps pour discuter de son bail de location avec le requérant. Le président du Groupe indique que les questions relatives aux propriétaires et aux locataires ne relèvent pas de la compétence du Comité et que l'audience se poursuivrait aujourd'hui, comme prévu.
- [5] Le président du Groupe fait prêter serment à Simran Soor, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [6] Mme Soor fournit au Comité une présentation de diapositives, y compris un plan de renvoi provisoire, un plan de la composition des lots et un croquis démontrant le développement dans les zones aménageables. Elle souligne que les lots proposés sont suffisamment vastes pour supporter un large éventail de formes de bâtiments résidentiels, y compris une maison isolée, un duplex, un triplex et un immeuble résidentiel de faible hauteur, qui sont tous permis dans la zone.
- [7] Le Comité entend ensuite Murray Chown, qui représente également le requérant, et qui indique que les préoccupations soulignées dans le rapport de l'urbaniste Margot Linker ont été prises en compte au cours de discussions supplémentaires. Mme Linker a reçu notamment un croquis et des plans préliminaires démontrant la viabilité de l'aménagement proposé.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Chown confirme que l'entrée de cour existante peut être conservée et qu'il n'est pas question d'augmenter le nombre d'entrées de cour donnant sur la rue Lyon.
- [9] Naomi De Silva, du 543, rue Gilmour, s'adresse également au Comité et exprime ses préoccupations au sujet des demandes. Elle s'inquiète notamment de la perte

d'espace vert, des inondations et de l'impact négatif sur le caractère du paysage de rue.

- [10] L'urbaniste M. Linker confirme avoir reçu les plans conceptuels, mais précise qu'elle n'a pas eu le temps de les examiner en détail avant l'audience. Mme Linker confirme que, bien que les Services continuent d'avoir certaines préoccupations concernant les demandes, ils ne prévoient aucun problème de conformité au zonage.
- [11] En réponse à des questions du Comité, Mme Linker confirme que cette zone exige une largeur de lot minimale de 10 mètres et une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés pour les immeubles d'habitation de faible hauteur comptant un maximum de huit (8) logements.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [12] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [13] 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) :

[14] 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).

[15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » concernant les demandes, mais que les urbanistes ne prévoient aucun problème de conformité au zonage concernant l'aménagement proposé.

[16] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui encourage l'utilisation et l'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.

[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 le propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00311 à D08-02-22/A-00313) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Le propriétaire reconnaît et accepte de conclure une entente permanente d'empiètement pour permettre l'empiètement de la maison isolée située dans l'emprise de la rue Lyon Nord de la ville. Le propriétaire doit, à ses frais, fournir un plan de renvoi, indiquant les empiètements existants, et le propriétaire doit soumettre un plan de référence provisoire à l'arpenteur de la Ville pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. Le propriétaire reconnaît et convient en outre qu'il assumera lui-même le coût de la préparation et de l'enregistrement de l'entente d'empiètement.
3. Que le propriétaire fournisse la preuve du paiement versé à la Ville d'Ottawa 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.
4. Le propriétaire doit fournir la preuve, à la satisfaction du chef des Service du bâtiment ou de la personne désignée, que le garage isolé existant a été démoli ou déplacé en vertu d'un permis de construire.
5. Que le propriétaire convainque le chef des Service du bâtiment, ou la personne désignée, en fournissant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qu'en raison du morcellement proposé de la maison isolée existante sur la partie 2 du plan 27293, celle-ci sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, tel que modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long du côté ouest de la limite de propriété proposée. Lorsque c'est nécessaire, un permis de construire doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
6. Que le propriétaire fournisse la preuve, 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 parcelles morcelées et conservées disposent de leurs propres raccordements indépendants aux réseaux d'eau, d'égouts sanitaires et d'égouts pluviaux,

selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont reliés directement à l'infrastructure de la ville. En outre, le propriétaire doit se conformer à l'article 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, tel que modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

7. Que le propriétaire présente 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 – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, 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 deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**.
8. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre 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 la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage (pour le garage isolé).
9. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, qui sera confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, que la structure existante chevauchant la ligne de morcellement proposée a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage (pour la terrasse existante).
10. Conformément à l'article 50.1(25) c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville, le propriétaire reconnaît et convient qu'il cède à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade des terrains donnant sur la **rue Lyon Nord**, mesurant 10 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée/de l'emprise contiguë. L'élargissement exact doit être déterminé par un levé officiel. Le propriétaire doit fournir à l'arpenteur de la Ville un plan de renvoi indiquant l'élargissement, pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels. Le propriétaire doit fournir à l'arpenteur-

géomètre de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Les coûts seront tous assumés par le propriétaire.

Le propriétaire est avisé que l'élargissement de route requis décrit dans la partie a) ci-dessus peut être réduit ou supprimé dans certaines situations, telles que décrites à l'annexe C16 art.2.1.1 (c) du Plan officiel, ou lorsque l'emprise requise dépasse le retrait de la cour avant ou de la cour latérale d'angle, ou lorsqu'une structure ou un bâtiment existant empiète sur l'élargissement de route requis, à la date à laquelle la demande d'autorisation de morcellement a été jugée complète, selon le cas, et déterminée par le directeur, Planification des transports, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

11. Le propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit conforme aux Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville d'Ottawa, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le propriétaire doit également conclure avec la Ville une entente qui exige que le propriétaire mette en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété. (rue Lyon Nord et rue Somerset Ouest.
12. Que le 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
13. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
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 **5 janvier 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 **5 janvier 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. Même si vous avez gain de cause, vous devriez demander une copie de la décision étant donné que le requérant et/ou tout autre membre du public peuvent en appeler de la décision du Comité de dérogation auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

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.

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 AU REQUÉRANT

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