

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision : 20 janvier 2023
Dossiers : D08-01-22/B-00287 et D08-01-22/B-00288
Propriétaire(s) : Mohamed Mostafa Real Estate Investment Inc.
Adresse : 124, avenue Granton
Quartier : 8 – Collège
Description officielle : lots 2263, 2264 et 2265, plan enr. 375, ville d'Ottawa
Zonage : R1FF[632]
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 11 janvier 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouvelles maisons isolées. La maison isolée existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE :

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

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00287	13,31 mètres	27,42 mètres	422,1 mètres carrés	1	124, avenue Granton Greenland (maison isolée proposée)
B-00288	13,31 mètres	27,42 mètres	365,8 mètres carrés	2	122, avenue Granton Greenland (maison isolée proposée)

- [4] L'approbation des demandes aura pour effet de créer deux parcelles distinctes. Les parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de

zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00272 et D08-02-22/A-00273) ont été déposées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Avant l'audience, la présidente demande à Cass Scлаuzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, de présenter la position de la Ville sur la pertinence d'un nouvel aménagement dans cette communauté, compte tenu des conclusions de l'étude intitulée 'City View and Lakeview Drainage Study : Existing Conditions Report' (*Étude sur le drainage dans les secteurs de City View et Lakeview : Rapport sur les conditions existantes*), commandée par la Ville et préparée par Robinson Consultants Inc. En réponse aux questions du Comité, Mme Scлаuzero explique que, selon l'étude, la cause prédominante des problèmes de drainage dans le secteur de City View est le blocage des ponceaux et des fossés découlant d'un manque d'entretien et de modifications délibérées. Elle explique également que, lorsque la remise en état d'un fossé est nécessaire, elle est exigée dans le cadre du processus d'obtention d'un permis de construire, et que les récentes révisions de la politique de la Ville en matière de transformation des fossés contribueraient à prévenir d'autres modifications non autorisées.
- [6] Le Comité convient donc de traiter les demandes, qui sont retirées pour être rappelées plus tard au cours de l'audience.
- [7] Après le rappel, la présidente fait prêter serment à Simran Soor, agente de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Mme Soor est accompagnée d'Adam Thompson, représentant aussi la propriétaire.
- [8] En réponse à une question du Comité concernant l'opportunité d'ajouter des surfaces dures sur des lots de taille inférieure à la normale, Mme Soor fait remarquer que la largeur du lot indiquée pour la partie 1 est influencée par la forme irrégulière du lot et qu'une entrée double est autorisée de plein droit sur les lots de 15 mètres de largeur. Elle explique que la propriétaire préférerait fournir des entrées doubles et que, telles que proposées, elles occuperaient 39 % et 41 % de la largeur du lot, respectivement, alors qu'une entrée de cette taille sur un lot de 15 mètres de largeur occuperait 37 % de la largeur du lot. Selon elle, ces différences sont mineures.
- [9] Le Comité entend une présentation de Mme Wilson et de Jill Prot de l'Association communautaire City View. Mme Wilson et Mme Prot soulignent les objections à la poursuite de l'aménagement de lots trop petits dans la communauté, l'impact de la proposition sur le drainage et l'insuffisance des services municipaux existants, ainsi que l'impact visuel de la proposition sur le paysage de rue en raison de l'augmentation de la largeur des entrées de cour et de l'espace limité disponible

pour la plantation d'arbres.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES REFUSÉES

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [11] 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) :

[12] **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).

[13] Compte tenu de la preuve, la Majorité du Comité n'est pas convaincue que la proposition soit conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise l'utilisation et l'aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. La Majorité du Comité n'est pas non plus convaincue que la proposition tienne suffisamment compte des critères précisés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, y compris les dimensions réduites des lots considérés dans le cadre des demandes de dérogations mineures D08-02-22/A-00272 et D08-02-22/A-00273, qui ont été refusées, ou qu'elle est dans l'intérêt public.

[14] *Les membres K. Willis et S. Hindle expriment leur désaccord quant au refus des demandes, soulignant que l'on trouve de lots de taille similaire dans tout le quartier.*

« *Ann M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Dissident
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

Dissident
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Julia Markovich* »
JULIA MARKOVICH
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 **20 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 **9 février 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. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOTA de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOTA 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
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436