

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision : 24 février 2023
Dossiers : D08-01-22/B-00222 et D08-01-22/B-00251
Propriétaire : Sandra Didiomete
Adresse : 19A et 19B, rue Garland
Quartier : 15 – Kitchissippi
Description officielle : partie du lot 9, plan enregistré 53
Zonage : R4UB
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 15 février 2023

OBJET DES DEMANDES

- [1] À l'audience du 7 septembre 2022, le Comité a reporté ces demandes pour permettre à la propriétaire de réviser ses plans.
- [2] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer des titres distincts pour chaque moitié de la maison jumelée en longueur existante.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions et de concessions de servitudes/emprises.

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00222	1,65 m	25,05 m	151,69 m ²	1, 4 et 5	19B, rue Garland (Unité arrière de la maison jumelée en longueur)
B-00251	8,41 m	12,26 m	100,14 m ²	2 et 3	19B, rue Garland (Unité avant de la maison jumelée en longueur)

- [4] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises sur la partie 3 au bénéfice des parties 1, 4 et 5, et sur la partie 4 au bénéfice des parties 2 et 3 aux fins d'entretien et d'accès automobile. Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [5] L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. La configuration du stationnement sur chacune des parcelles ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-22/A-00207) a été présentée et sera étudiée en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] À l'audience du 1^{er} février 2023, le président du Groupe fait prêter serment à Chris Davis, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Davis comparait en compagnie d'Adam Paquette, représentant également la propriétaire.
- [7] Après une discussion, le Comité propose un report pour permettre aux agents de fournir d'autres preuves démontrant la fonctionnalité de la configuration du stationnement, en particulier la façon dont une voiture pourrait se rendre dans l'entrée de cour commune et pénétrer dans les garages attenants.
- [8] M. Davis étant d'accord, la demande est ajournée à l'audience prévue le 15 février 2023.
- [9] À la nouvelle audience, M. Davis présente au Comité le diagramme du rayon de braquage démontrant la façon dont une voiture compacte pourrait accéder aux places de stationnement dans les garages attenants.
- [10] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est aussi présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

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

(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] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [14] 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.
- [15] 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 dérogations mineures (D08-02-22/A-00207) a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
 2. Que la propriétaire fournisse la preuve à la satisfaction de la **Direction des emprises** et du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique** qu'un permis de voie d'accès privée a été obtenu pour l'entrée de cour située aux 19A et 19 B, rue Garland.
 3. Pour régler les dépôts de plantation d'arbres intercalaires versés avec le permis de construire, la propriétaire/requérante doit fournir l'un des documents suivants, 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** : un plan d'aménagement paysager indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur chaque lot, ou la preuve

que le nombre requis d'arbres ont été plantés, ou la confirmation qu'il n'est pas possible de planter à cet endroit.

4. Que la propriétaire présente une preuve 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**, laquelle doit être confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, indiquant que chaque parcelle existante est dotée de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
5. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation, l'entretien et l'exploitation communs, à ses propres frais, énonçant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur les parties communes, l'entretien et l'utilisation commune doit comprendre l'utilisation commune et l'entretien de toutes les parties communes notamment, mais non exclusivement, les murs mitoyens, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les espaces paysagers communs.

6. 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 toujours en service ou sur lesquels il pourrait y avoir une à l'avenir. Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

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. (**À moins de 500 m de la ligne de l'O-Train existante**).

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 qui ont une source existante de

bruit dans l'environnement (route artérielle, autoroute, aéroport, etc.) et peut donc être exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être conclue 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 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. (À moins de 100 m de la rue Scott et du chemin de la Station Bayview, à moins de 100 m d'une source de bruit fixe (entrepôt Wholesale au 90, chemin de la Station Bayview)).

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 préliminaire qui accompagne les demandes 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 » aux cessions et aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »
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 **24 février 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 **16 mars 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie 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