

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision : 26 mai 2023
Dossiers : D08-01-23/B-00102 et D08-01-23/B-00103
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Propriétaire/requérante : 28029001 Ontario Inc.
Adresse de la propriété : 1544, avenue Kilborn
Quartier : 18 – Alta Vista
Description officielle : Lot 1, plan enregistré 296
Zonage **R10**
Règlement de zonage : n° 008-250
Date de l'audience : 17 mai 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée. La maison isolée existante restera sur le bien-fonds.

AUTORISATION REQUISE

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

| Dossier | Façade | Profondeur | Superficie | Partie | Adresse municipale |
|---------|---------|------------|----------------------|--------|---|
| B-00102 | 10,63 m | 30,57 m | 323,4 m ² | 1 | 1544, av. Kilborn (maison existante) |
| B-00103 | 11,27 m | 30,54 m | 353,9 m ² | 2 | 1540, av. Kilborn (nouvelle maison isolée) |

- [3] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Ces parcelles, ainsi que l'aménagement proposé, ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de

dérogations mineures (D08-02-23/A-00082 et D08-02-23/A-00083) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] La présidente du groupe fait prêter serment à Anthoni Bruni, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [5] M. Bruni présente un diaporama comprenant des plans architecturaux, des rendus en 3D, de la composition des lots et des photographies, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Il note que la description du zonage, figurant dans le rapport d'urbanisme, doit être modifiée pour se lire comme suit : ~~R10~~ **R10**. M. Bruni souligne les efforts déployés pour consulter les résidents du secteur et l'association communautaire, et le fait qu'un seul résident a soulevé des préoccupations au sujet de la place de stationnement dans la cour avant. Il fait remarquer que le stationnement partiel dans la cour avant sur le lot conservé est une condition existante depuis plus de 30 ans et qu'une dérogation a été demandée pour régulariser la place de stationnement. M. Bruni explique le raisonnement qui sous-tend la conception proposée, précisant que dans le voisinage l'on trouve des maisons dont l'entrée principale est située sur le côté de la construction. Il se rapporte au plan du rez-de-chaussée, indiquant que le fait de placer la porte d'entrée sur le côté permet d'avoir un espace intérieur plus fonctionnel pour un bureau à domicile au lieu d'un hall d'entrée vide. Il est d'avis que la proposition préserve la continuité du paysage de rue.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Bruni confirme que, dans le cadre du réaménagement du site en question, la largeur de l'entrée de cour existante sur les terrains conservés serait réduite.
- [7] L'urbaniste Siobhan Kelly répond aux questions du Comité, soulignant qu'au lieu de lignes directrices, le Plan secondaire des quartiers des quartiers Alta Vista, Faircrest Heights et Riverview Park comporte des politiques ayant le même poids que celles du Plan officiel. Mme Kelly résume les politiques du plan secondaire, en faisant ressortir que l'avenue Kilborn est identifiée comme une « route désignée pour le développement d'un quartier de faible hauteur ». Mme Kelly précise aussi qu'il existe deux voies d'accès privées et que la proposition maintient un espace ininterrompu en bordure du trottoir pour le paysage végétalisé et la plantation d'arbres.
- [8] En ce qui concerne la condition 6 demandée par la Ville concernant la démolition ou le déplacement d'une structure existante chevauchant la ligne de morcellement proposée, M. Bruni fait remarquer que la structure avait été construite avec des tubes métalliques et une bâche et qu'elle ne serait probablement pas admissible à

un permis de démolition puisqu'elle pourrait être facilement démantelée. Mme Kelly confirme que la formulation de la condition permet une certaine flexibilité pour déterminer si elle a été remplie. Néanmoins, le Comité accepte de supprimer toute référence à un permis de démolition.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [9] 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).

Éléments de preuve

[10] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris la justification de l'aménagement, les plans et l'information sur les arbres
- Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 12 mai 2023, avec certaines préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 mai 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 mai 2023, avec des observations
- Glenda Lahde, 1523, avenue Kilborn, courriel date du 10 mai, avec des objections

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [12] Le Comité note qu'en ce qui concerne les dérogations demandées pour la réduction de la superficie et de la largeur du lot, le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève aucune préoccupation, soulignant que « le morcellement proposé répond aux critères de lotissement des terres énumérés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13. Le morcellement permettra l'aménagement d'une maison isolée, une utilisation permise dans la zone R1O. La taille et la forme des lots créés conviennent à l'utilisation résidentielle prévue et les lots donneront sur une voie municipale établie dotée de services municipaux. »
- [13] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre C. White est dissident pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue 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. La Majorité du Comité est également convaincue 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, la Majorité du Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, la Majorité du Comité conclut 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.
- [14] *Le membre C. White exprime son désaccord, estimant qu'il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que la largeur et la superficie du lot proposé seraient compatibles avec la zone environnante.*
- [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 les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00082 et D08-02-22/A-00083) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
 2. Que la propriétaire présente 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 n° 2022-280. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.

3. Que la propriétaire satisfasse le **chef des Services du bâtiment ou la personne désignée**, en fournissant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qui démontrent que la maison isolée existante sur la partie 2 du plan 4R préliminaire sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long du côté ouest de la limite de propriété. Lorsque c'est nécessaire, la propriétaire devra obtenir permis de construire 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 - Sud 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 à planter sur la façade ou l'emprise de chaque lot après la construction, pour améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
5. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville, selon le cas. Ces services ne doivent pas traverser la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, la propriétaire devra déplacer les services existants ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
6. Que la propriétaire présente la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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**, 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.
7. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que la structure existante chevauchant la ligne de morcellement proposée a été enlevée.

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 » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

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

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

Dissident
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 **26 mai 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

15 juin 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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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 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