

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	26 janvier 2024
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00305 et D08-01-23/B-00306
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Mohamed Mostafa Real Estate Investment Inc.
Adresse de la propriété :	124, avenue Granton
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	lots 2263, 2264 et 2265, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF [632]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Lors des audiences en janvier 2023, le Comité a refusé des demandes d'autorisation et de dérogations mineures. Les décisions du Comité de dérogation ont fait l'objet d'un appel auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire et ont été acceptées.
- [2] La propriétaire souhaite maintenant établir des servitudes pour permettre l'aménagement d'une entrée de cour commune, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour accorder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 5 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les servitudes demandées sont les suivantes :
- Sur la partie 2 au bénéfice des parties 3, 4 et 5 pour l'accès des piétons et des véhicules.

- Sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 pour l'accès des piétons et des véhicules.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] En réponse aux questions du Comité, Simran Soor, agente de la requérante, confirme qu'elle n'a aucune inquiétude au sujet des conditions demandées.
- [5] Samantha Gatchene, urbaniste, affirme n'avoir aucune réserve au sujet des demandes.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- N. Wilson, coprésidente de l'Association communautaire de City View, s'inquiète du fait que la décision du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire n'a pas été lue dans son intégralité et que la demande présentée au Comité ne porte pas sur les dérogations antérieures. Elle fait également part de ses préoccupations concernant le stationnement arrière, soulignant son incohérence avec le caractère du quartier, la réduction du paysagement végétalisé et le risque d'inondations et de problèmes de drainage importants. Mme Wilson ajoute qu'il serait préférable d'utiliser les plans approuvés soumis au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire qui prévoient une double entrée de cour.
 - J. Prot, coprésidente de l'Association communautaire de City View, fait valoir que le stationnement dans la cour arrière n'est présent sur aucune autre propriété du secteur et qu'il serait peu compatible avec le voisinage. Mme Prot souligne aussi qu'une double entrée de cour serait préférable, car elle permettrait un paysagement végétalisé plus étendu et un meilleur drainage.
- [7] Mme Gatchene indique que, comme la propriété ne se trouve pas dans une zone sous-jacente de quartiers établis, le stationnement dans la cour arrière est permis. Mme Gatchene ajoute que toute préoccupation concernant le drainage serait traitée par la condition demandée portant sur la gestion des eaux pluviales.
- [8] Mme Soor répond aux préoccupations soulevées et souligne que plusieurs lots dans le secteur ont un stationnement dans la cour arrière et que la dérogation mineure demandée n'est pas une dérogation visant le stationnement dans la cour arrière. Elle confirme en outre que la ruelle à l'arrière de la propriété n'est pas praticable.
- [9] En réponse aux questions du Comité, Murray Chown, agent intérimaire de la requérante, souligne que les morcellements approuvés par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire n'ont pas été finalisés, car il faut attendre la démolition de la maison existante. Il souligne également qu'une modification récente a été

apportée au Règlement de zonage qui établit un pourcentage maximal de la superficie de la cour arrière pouvant être occupée par des places de stationnement et un pourcentage minimal de la superficie de la cour arrière pour le paysagement végétalisé.

[10] Nancy Young, forestière de la Ville, répond aux questions du Comité au sujet du couvert forestier, précisant que, même si l'aménagement paysager était réduit dans la cour arrière, il y aurait des possibilités supplémentaires de plantation d'arbres dans la cour avant.

[11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[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).

Éléments de preuve

[13] 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 une lettre d'accompagnement, des plans, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 janvier 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 19 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- J. Prot et N. Wilson, Association communautaire de City View, courriel reçu le 15 janvier 2024, s'opposant à la demande
- M. Mihailovic, résident, courriel reçu le 15 janvier 2024, s'opposant à la demande

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [16] 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.
- [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 la propriétaire présente la preuve que la demande de dérogation mineure (D08-02-23/A-00283) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. 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.

La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit et qu'elle est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

3. Que la propriétaire présente un dossier sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil professionnel agréé dans la province de l'Ontario, démontrant que les débits de pointe des eaux pluviales après l'aménagement sont conçus de manière à correspondre aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluviaux, y compris l'événement pluvial de 100 ans, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité.

Si le dossier de gestion des eaux pluviales comprend des techniques d'infiltration, la propriétaire doit soumettre un dossier géotechnique à l'appui, préparé par un ingénieur civil professionnel agréé dans la province de l'Ontario, pour approbation par le gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 la personne désignée.

La propriétaire reconnaît et accepte qu'une entente d'aménagement soit conclue avec la Ville pour construire le système d'égouts pluviaux requis, et qu'il y ait dépôt des garanties requises. Une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville indiquant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété doivent être transmises au Comité de dérogation.

S'il y a lieu, la propriétaire doit obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

La propriétaire reconnaît et accepte que si le système de gestion des eaux pluviales traverse les limites de propriété ou que l'accès au système se fait sur plusieurs propriétés, la propriétaire demandera au Comité d'approuver l'octroi d'une ou de plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du système de gestion des eaux pluviales ou l'enregistrement d'une entente d'utilisation et d'entretien communs sur le titre des propriétés, le tout aux frais de la propriétaire.

4. 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.
5. 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.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
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 janvier 2024**.

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 février 2024**, 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