

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	15 novembre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00174 et D08-01-24/B-00175
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	16123970 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	259, avenue Bradley
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Lots 100 et 101, plan enregistré 246
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante est propriétaire de deux lots complets sur un plan de lotissement. Elle souhaite construire deux maisons jumelées en longueur, une sur chacun des lots, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Chaque logement principal d'une maison jumelée comprendra deux logement supplémentaires, pour un total de 12 logements. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante nécessite l'autorisation du Comité en vue d'accorder le droit d'utilisation du sol pour des servitudes/emprises. Les servitudes sont représentées par les parties 1 et 2 sur un plan d'arpentage déposé avec les demandes et seront établies comme suit :
- Servitude sur la partie 1 du lot 101, au bénéfice du lot 100, pour le passage et l'accès (D08-01-24/B-00174).
 - Servitude sur la partie 1 du lot 100, au bénéfice du lot 101, pour le passage et l'accès (D08-01-24/B-00175).
- [3] Les parcelles proposées et l'aménagement prévu ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de

dérogations mineures (D08-02-24/A-00240 et D08-02-24/A-00241) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le 16 octobre 2024, le Comité ajourne l'audience prévue afin de permettre à l'agent de la requérante de mettre au point un plan de viabilisation et de le présenter au personnel de la Ville pour examen.

Résumé des observations orales

- [5] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [6] M. Jalkotzy explique que la nécessité de déroger à la pente de l'entrée de cour est due à la topographie de l'emplacement et que le changement de niveau est d'environ 3 mètres entre l'avant et l'arrière de la propriété. M. Jalkotzy ajoute que les demandes d'autorisation visent à établir des servitudes réciproques pour une entrée de cour commune qui mènerait à quatre places de stationnement ainsi qu'à des abris de rangement pour les poubelles et les bacs de recyclage.
- [7] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy fait remarquer que l'entrée de cour serait chauffée et qu'un bassin collecteur ou un puits d'égouttement serait aménagé près de l'arrière de la propriété pour gérer les eaux de ruissellement.
- [8] En outre, M. Jalkotzy demande que les conditions énoncées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, qui exigent un paiement en espèces, la démolition de l'habitation existante, la preuve de l'existence de services indépendants et un plan de plantation d'arbres, ne soient pas imposées en tant qu'exigences de l'autorisation provisoire.
- [9] Les urbanistes Penelope Horn et Erin O'Connell, ainsi que la forestière Nancy Young, ne soulèvent aucune objection à la suppression de ces conditions.
- [10] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- C. Szubzda, résident, se dit préoccupé par l'absence de stationnement adéquat et souligne que le bâtiment proposé ne correspond pas au caractère du voisinage.
 - J. Soogree, résidente, s'inquiète de la pente proposée pour l'entrée de cour, de la taille des logements pour les familles et de l'absence d'aire d'agrément dans la cour. Mme Soogree fait remarquer que le nombre de logements proposés n'est pas raisonnable et ne correspond pas à la réalité du voisinage.

- F. Cormier, résident, s'inquiète de la gestion des eaux pluviales et du déneigement, et fait remarquer que l'aménagement proposé est trop dense pour le voisinage.
- N. Lutful, résident, se dit préoccupé par la gestion des déchets et de la collecte des ordures, de l'écoulement des eaux pluviales, du stationnement et des problèmes d'intimité liés aux balcons des logements.

[11] En réponse aux préoccupations des résidents, M. Jalkotzy confirme qu'un mécanisme de chauffage serait mis en place pour réduire la neige dans l'entrée de cour et indique que la propriété n'aurait pas d'incidence sur le déneigement de l'avenue Bradley. M. Jalkotzy explique également que la gestion des eaux pluviales serait examinée à l'étape du permis de construire et ajoute que tous les écoulements seraient traités sur place ou détournés vers l'emprise municipale.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES REFUSÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[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) :

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; et
- 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

[14] 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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris justification de l'aménagement, plans, information sur les arbres, transfert de propriété, plan de nivellement et de drainage révisé, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 octobre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 10 octobre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, sans aucune objection; reçu le 9 octobre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, avec des observations; reçu le 11 octobre 2024, avec des observations;
- F. Cormier, résident, courriel reçu le 31 octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- M. Hayes, résident, courriel reçu le 4 novembre 2024, s'opposant aux demandes;
- N. Lutful, résident, courriel reçu le 4 novembre 2024, avec des préoccupations;
- J. Soogree, résidente, courriel reçu le 4 novembre 2024, s'opposant aux demandes;
- C. Szubzda et autres, pétition de voisinage de 17 signatures, courriel reçu le 5 novembre 2024, s'opposant aux demandes; pétition de voisinage de 15 signatures, courriel reçu le 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- Hydro One, courriel reçu le 9 octobre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, sans aucune observation;
- K. Walsh, résident, courriel reçu le 15 octobre, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

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

[16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.

[17] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité n'est pas 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 n'est pas non plus 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. En outre, le Comité n'est pas convaincu qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, le Comité n'est pas convaincu 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.

[18] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'accorde donc pas l'autorisation provisoire.

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

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

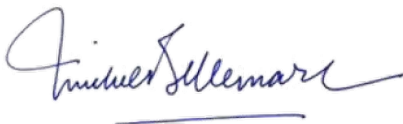
« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« *Heather Maclean* »
HEATHER MACLEAN
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 **15 novembre 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 **5 décembre 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