



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION AUTORISATION

(Article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

**Dossier(s) :** D08-01-22/B-00171 et D08-01-22/B-00172  
**Propriétaire(s) :** Stephen Peippo et Matthew Greig  
**Adresse :** 62, avenue Stirling  
**Quartier :** 15 – Kitchissippi  
**Description officielle :** partie du lot 10, plan enregistré 43  
**Zonage :** R4UB  
**Règlement de zonage :** 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires souhaitent diviser leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée proposée, dont chaque unité d'habitation occupera une des parcelles nouvellement créées. La maison isolée existante sera démolie.

#### AUTORISATION REQUISE :

Les propriétaires sollicitent l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 du plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00171	8,65 m (Stirling) 14,865 m (Ladouceur)	14,865 m	129,5 m <sup>2</sup>	1	62, av. Stirling (une moitié de la maison jumelée proposée)

B-00172	15,315 m (Ladouceur)	7,83 m	134,3 m <sup>2</sup>	2	(69), av. Ladouceur (une moitié de la maison jumelée)
---------	-------------------------	--------	----------------------	---	---

L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Ces deux parcelles ainsi que l'aménagement proposé ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00148 et D08-02-22/A-00149) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

Le président a fait prêter serment à Caleb Miller, agent des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. M. Miller, qui a comparu avec Murray Chown, représentant également les propriétaires, a fait une présentation complète au Comité.

Le Comité a entendu également Linda Hoad, représentant l'Association communautaire de Hintonburg, qui a indiqué qu'elle ne s'opposait pas aux demandes, mais a exprimé certaines inquiétudes quant à la proposition. Ses préoccupations concernaient la taille et l'échelle globales de l'aménagement, l'utilisation proposée d'asphalte dans l'entrée de cour plutôt que de pavés perméables, le caractère adéquat de la plantation d'arbres proposée pour le site et l'emplacement proposé de « l'aire de vie active », qui n'est pas au niveau du sol et ne contribue donc pas à l'animation de la rue.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présent et a indiqué qu'il n'avait aucune préoccupation concernant les demandes.

### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

### **DEMANDES REFUSÉES**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris les préoccupations exprimées par l'Association communautaire de Hintonburg.

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, 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).

En se fondant sur les éléments de preuve, deux des quatre membres du Comité qui ont entendu les demandes (les membres S. Wilder et B. Oakes Charron) ne sont pas convaincus que la proposition soit 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. Par ailleurs, deux des quatre membres ne sont pas convaincus 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-00148 et D08-02-22/A-00149, qui ont été refusées, ou qu'elle est dans l'intérêt public. Conformément aux règles de procédure du Comité, une demande faisant l'objet d'un vote à égalité est réputée refusée.

### **AVIS DE DROIT D'APPEL :**

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 4 août 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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 additionnel. 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](mailto:cded@ottawa.ca).

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT 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.

### **AVIS AUX REQUÉRANTS :**

Les requérants sont invités à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

Dossiers : D08-01-22/B-00171 et D08-01-22/B-00172

**DECISION SIGNATURE PAGE  
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

**File No. / Dossier n°:** D08-01-22/B-00171 & D08-01-22/B-00172  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Stephen Peippo and Matthew Greig  
**Location / Emplacement:** 62 Stirling Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

Absent / Absent

**JOHN BLATHERWICK  
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

Dissent / Dissident

**STAN WILDER  
MEMBER / MEMBRE**

Dissent / Dissidente

**BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBER / MEMBRE**

***“Heather MacLean”***

**HEATHER MACLEAN  
MEMBER / MEMBRE**

***“Michael Wildman”***

**MICHAEL WILDMAN  
ACTING VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT  
INTÉRIMAIRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.



***Date of Decision / Date de la décision***  
**July 15, 2022 / 15 juillet 2022**

**Matthew Garnett**  
**Acting Secretary-Treasurer /**  
**Secrétaire-trésorier intérimaire**