



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-00144
Propriétaire(s) : 2363251 Ontario Inc.
Adresse : 250, rue Rochester
Quartier : 14 - Somerset
Description officielle : lot 236, plan enregistré 14
Zonage : R4UD-c
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu le **1^{er} juin et le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Lors de l'audience du 1^{er} juin 2022, le Comité a ajourné la demande D08-01-22/B-00144 afin de donner à la propriétaire le temps de réviser les plans et d'identifier des dérogations supplémentaires. La propriétaire a soumis des documents révisés et souhaite aller de l'avant avec sa demande.

La propriétaire souhaite morceler son bien-fonds en deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire un nouveau bâtiment de deux étages abritant six logements superposés sur la parcelle nouvellement créée. La maison isolée existante restera sur l'autre parcelle.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession et d'une concession de servitudes/emprises.

Le terrain qui sera morcelé, indiqué comme les parties 3 et 4 sur le plan préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de ~~6,89~~ **8,39** mètres sur la rue Rochester, une profondeur de 30,83 mètres et une superficie de 258 mètres carrés. Cette propriété comprendra le bâtiment de deux étages proposé qui abritera six logements superposés et dont l'adresse municipale sera le (252), rue Rochester.

Le terrain qui sera conservé, indiqué comme les parties 1 et 2 sur ledit plan, aura une façade de 6,84 mètres sur la rue Rochester, une profondeur de 30,83 mètres et une superficie de 244 mètres carrés. Cette parcelle qui est occupée par la maison isolée est située au 250, rue Rochester.

Il est proposé de concéder des servitudes/emprises sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2, et sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4, pour la circulation des piétons et des véhicules.

L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes dont l'une ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-22/A-00124) a été présentée et sera étudiée en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 1^{er} juin 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, demandant un délai supplémentaire pour permettre à la propriétaire de réviser ses plans afin de prévoir un écran opaque pour les balcons et de demander les dérogations supplémentaires requises. Lors de l'audience, le Comité a entendu Erin Duncan, agente de la propriétaire, qui a confirmé qu'elle demanderait les dérogations supplémentaires identifiées par la Ville. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes ont été ajournées *sine die*. Mme Linker était également présente.

Lors de la nouvelle audience, le président a fait prêter serment à Mme Duncan, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme Duncan, qui a comparu avec Jane Thompson, représentant également la propriétaire, a fait une présentation complète au Comité.

Le Comité a également entendu Mme Linker, qui a confirmé qu'après la présentation des plans révisés, elle n'avait plus aucune préoccupation concernant les demandes. Mme Linker a confirmé que la Ville ne demanderait l'imposition d'aucune condition si le Comité accordait cette demande d'autorisation, étant donné que la proposition faisait l'objet d'une approbation du plan d'implantation et que toute exigence technique pourrait être traitée dans le cadre de ce processus.

Le Comité a noté que, selon le rapport d'urbanisme de la Ville versé au dossier, la façade du terrain morcelé devrait être modifiée comme suit :

Le terrain qui sera morcelé, indiqué comme les parties 3 et 4 sur le plan préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de ~~6,89~~
8,39 mètres sur la rue Rochester, une profondeur de 30,83 mètres et une superficie de 258 mètres carrés. Cette propriété comprendra le bâtiment

de deux étages proposé qui abritera six logements superposés et dont l'adresse municipale sera le (252), rue Rochester.

Toutes les parties étant d'accord, la demande a été modifiée en conséquence.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE
TELLE QUE MODIFIÉE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

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).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Compte tenu des éléments de preuve, la Majorité du Comité est convaincue 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. La Majorité du Comité est également convaincue qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. En outre, la Majorité du 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.

Le membre B. Oakes Charron a exprimé sa dissidence, estimant que la proposition représente un aménagement excessif du site, et soulignant que le nombre de logements proposés, combiné à la taille réduite du lot, peut avoir un impact négatif sur la fonctionnalité du site et du quartier en général.

Par conséquent, le Comité accorde 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-00124) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. 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 dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande d'autorisation.
3. 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 et à la concession de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.

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.

Veillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

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^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 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.

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 À LA REQUÉRANTE :

La requérante est invitée 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.

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

File No. / Dossier n°: D08-01-22/B-00144
Owner(s) / Propriétaire(s): 2363251 Ontario Inc.
Location / Emplacement: 250 Rochester Street

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**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

Dissent / Dissidente

**BONNIE OAKES CHARRON
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**