



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-00180 et D08-01-22/B-00181
Propriétaire(s) : Stephany Alexandra Morehouse Watson
Adresse : 1335, avenue Kitchener
Quartier : 16 - Rivière
Description officielle : lot 13, plan enregistré 322
Zonage : R1S
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 :

La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée sur la parcelle nouvellement créée. La maison isolée existante restera sur l'autre parcelle.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'une cession et d'une concession de servitude/emprise. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00180	9,53 mètres	43,19 43,17 mètres	410 m ²	1 et 2	1333, av. Kitchener (maison isolée proposée)
B-00181	12,41 mètres	43,19 mètres	526 m ²	3 et 4	1335, av. Kitchener (maison existante qui restera)

Il est proposé de concéder des servitudes sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4 et sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 aux fins d'accès des piétons et des véhicules.

L'approbation de ces demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes dont l'une ne sera pas conforme au Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00155) a été présentée et sera étudiée en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Michael Segreto, agent de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Le Comité a noté que la profondeur du lot pour les parties 1 et 2 devrait être modifiée comme suit : ~~43,49~~ **49,17** mètres. Avec l'accord de M. Segreto, la demande a été modifiée en conséquence.

En réponse aux questions du Comité, M. Segreto a confirmé que la configuration proposée pour le stationnement visait à éviter le stationnement dans la cour avant et à maximiser l'aménagement paysager à l'aide de végétaux pour le nouveau lot morcelé en partageant l'entrée de cour existante. Il a été noté que le stationnement dans la cour avant de l'habitation existante ne serait pas possible. M. Segreto a également confirmé qu'il demanderait à sa cliente d'inclure des pavés perméables dans la proposition.

Le Comité a également entendu Norman Payne, représentant de l'Association communautaire Ridgemont, qui a exprimé ses préoccupations quant à la configuration proposée pour le stationnement. En résumé, l'entrée de cour et le stationnement partagés créeront des problèmes aux propriétaires actuels et futurs, et auront un impact négatif sur les voisins contigus à l'arrière, en termes d'expansion des places de stationnement, de perte d'espaces verts et d'arbres.

En ce qui concerne les conditions demandées par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville et en réponse aux préoccupations de M. Payne, M. Segreto a confirmé qu'il n'avait aucune inquiétude quant aux conditions demandées et que sa cliente avait été informée de la condition selon laquelle une seule place de stationnement légale était autorisée pour chaque parcelle.

En réponse aux questions du Comité, Siobhan Kelly, urbaniste, était également présente et a confirmé que la superficie minimale requise pour un lot dans une zone R1S est de 360 mètres carrés.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDES ACCORDÉES
TELLES QUE MODIFIÉES**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes 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 » à l'égard des demandes.

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. Au final, 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.

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 dérogation mineure connexe (D08-02-22/A-00155) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse 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 2009-95, modifié. Des précisions concernant le processus d'évaluation peuvent être obtenues en contactant l'urbaniste responsable.

3. Que la propriétaire accepte de mettre en œuvre les mesures de protection et d'atténuation des arbres décrites dans le rapport d'information sur les arbres préparé par Dendron Forestry Services, daté du 12 juin 2022, pour la conservation et la protection des arbres n^{os} 1, 3 et 4.
4. Que la propriétaire/requérante prépare et présente un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 de diamètre à planter sur la façade ou l'emprise après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
5. Que la propriétaire fournisse une preuve à la satisfaction du Chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée en présentant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur et/ou un architecte qualifié que les deux lots sont conformes au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, tel que modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la ligne de lot nouvellement imposée. La propriétaire doit également fournir des calculs préparés par un concepteur et/ou un architecte qualifié de la surface de la façade du bâtiment existant et des ouvertures vitrées qui font face à la nouvelle ligne de lot afin de démontrer la conformité avec la Section 9.10.15.
6. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils la traversent ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
7. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.

8. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes doit définir l'utilisation commune et l'entretien de tous les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les entrées de cour communes et l'aménagement paysager commun. L'entente doit comprendre des modalités selon lesquelles les propriétaires respectifs n'obstrueront pas la servitude de 3,0 mètres (indiquée comme étant les parties 2 et 3 du plan préliminaire plan R) par quelque moyen que ce soit pour permettre aux propriétaires d'avoir accès au stationnement dans la cour arrière.

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 – Sud 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 de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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, ainsi qu'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.

9. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter de l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« L'acheteur/le locataire, les exécuteurs, les administrateurs et les successeurs reconnaissent que la maison individuelle isolée vendue et ou louée dispose d'une place de stationnement légale sur les lieux. »

Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.

10. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter de l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La propriété est située à côté de terrains sur lesquels se trouve une ligne de chemin de fer active actuellement, ou qui pourraient en avoir une à l'avenir, et qui pourraient donc être soumis au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.

11. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou accorde une servitude au besoin, dont l'autorisation est par les présentes accordée.
12. 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.
13. 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 servitude/emprise 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-00180. D08-01-22/B-00181
Owner(s) / Propriétaire(s): Stephany Alexandra Morehouse Watson
Location / Emplacement: 1335 Kitchener 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.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

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



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier