



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-00170
Propriétaire(s) : 2486180 Ontario Inc.
Adresse : 188, rue Baribeau et 130, avenue Dagmar
Quartier : 12 - Rideau-Vanier
Description officielle : lot 84 et partie du lot 85, plan enr. M-78, étant les parties 3 et 4 du plan de renvoi 4R-29599
Zonage : R4UA
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 DE LA DEMANDE :

En 2015, une demande d'autorisation (D08-01-15/B-00132) pour morceler ces terrains a été approuvée par la Commission des affaires municipales de l'Ontario, ~~mais la demande n'a pas été complétée dans les délais prescrits par la loi.~~ **Les propriétés ont fusionné en titre lorsque le 130, avenue Dagmar (indiqué comme les parties 1 et 2 sur le plan 4R-29599) et le 188, rue Baribeau (indiqué comme la partie 3 sur le plan 4R-29599) sont passés sous une seule propriété en 2021.** La propriétaire présente maintenant une nouvelle demande pour morceler la propriété en deux parcelles distinctes, afin d'établir des titres fonciers distincts pour chacune des parcelles nouvellement créées.

AUTORISATION REQUISE :

Le terrain qui sera morcelé est représenté par les parties 1 et 2 sur le plan 4R-29599 déposé avec la demande. Il aura une façade de 13,77 mètres sur l'avenue Dagmar, une profondeur de 24,67 mètres et une superficie de 341,2 mètres carrés. Cette parcelle comprend ~~le duplex isolé existant~~ **le triplex** et sera située au 130, avenue Dagmar.

Le terrain qui sera conservé est représenté par les parties 3 et 4 sur le même plan. Il aura une façade de 6,27 mètres sur la rue Baribeau, une profondeur de 17,54 mètres et

une superficie de 199,8 mètres carrés. Cette parcelle comprend ~~le duplex isolé existant~~ **le triplex** et sera située au 188, rue Baribeau.

L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-22/A-00147) a été présentée et sera étudiée en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE :

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

La présidente du Groupe a noté que la description aux fins de la demande d'autorisation devait être modifiée comme suit :

En 2015, une demande d'autorisation (D08-01-15/B-00132) pour morceler ces terrains a été approuvée par la Commission des affaires municipales de l'Ontario, ~~mais la demande n'a pas été complétée dans les délais prescrits par la loi.~~ **Les propriétés ont fusionné en titre lorsque le 130, avenue Dagmar (indiqué comme les parties 1 et 2 sur le plan 4R-29599) et le 188, rue Baribeau (indiqué comme la partie 3 sur le plan 4R-29599) sont passés sous une seule propriété en 2021.** La propriétaire présente maintenant une nouvelle demande pour morceler la propriété en deux parcelles distinctes, afin d'établir des titres fonciers distincts pour chacune des parcelles nouvellement créées.

Il a également été noté que la description des terrains morcelés et conservés devait être modifiée comme suit :

Le terrain qui sera morcelé est représenté par les parties 1 et 2 sur le plan 4R-29599 déposé avec la demande. Il aura une façade de 13,77 mètres sur l'avenue Dagmar, une profondeur de 24,67 mètres et une superficie de 341,2 mètres carrés. Cette parcelle comprend ~~le duplex isolé existant~~ **le triplex** et sera située au 130, avenue Dagmar.

Le terrain qui sera conservé est représenté par les parties 3 et 4 sur le même plan. Il aura une façade de 6,27 mètres sur la rue Baribeau, une profondeur de 17,54 mètres et une superficie de 199,8 mètres carrés. Cette parcelle comprend ~~le duplex isolé existant~~ **le triplex** et sera située au 188, rue Baribeau.

Avec l'accord de M. Bays, la demande a été modifiée en conséquence.

En réponse aux questions du Comité, M. Bays a confirmé que l'aménagement a été construit et achevé en 2017 avant le rezonage de R4E à R4UA (sous-zone résidentielle

de densité 4). L'aménagement était maintenant considéré comme une utilisation légale non conforme et les dérogations demandées visaient à permettre la reconstitution des lots dans la nouvelle zone R4UA.

Étaient également présentes Serene Shahzadeh, qui représentait également la requérante, et Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

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 » à l'égard de la demande.

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 dérogations mineures connexe (D08-02-22/A-00147) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse une preuve à la satisfaction du Chef des Service du bâtiment, ou de la personne désignée, en présentant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qu'en raison du morcellement proposé des deux triplex existants sur les parties 1 et 2 et les parties 3 et 4 du plan 4R-29599, ceux-ci 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 du côté est (130, avenue Dagmar) et du côté ouest (188, rue Baribeau) de la limite de propriété proposée. Si cela est nécessaire, la propriétaire doit obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
3. 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.
4. 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.

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.

Veuillez 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-00170
Owner(s) / Propriétaire(s): 2486180 Ontario Inc.
Location / Emplacement: 188 Baribeau Street and 130 Dagmar 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