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-00236
Propriétaire(s) :	Aria Isapour et Catherine Nouri
Adresse :	1679, rue Stittsville Main
Quartier :	6 - Stittsville
Description officielle :	Partie du lot 1, plan enregistré 571
Zonage :	R1D
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 5 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

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

AUTORISATION REQUISE :

Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue de cession et d'une mainlevée partielle d'hypothèque/charge.

Le terrain qui sera morcelé, indiqué sur un plan préliminaire 4R déposé avec la demande, aura une façade de 20 mètres sur la rue Liard, une profondeur irrégulière de 39,035 mètres et une superficie de 735,71 mètres carrés. Cette parcelle sera occupée par une maison isolée proposée dont l'adresse municipale sera le 271, rue Liard.

Le terrain qui sera conservé, illustré sur ledit plan, aura une façade de 11,9 mètres sur la rue Liard, une profondeur irrégulière de 35,075 mètres et une superficie de 648,85 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la maison isolée existante située au 1679, rue Stittsville Main.

L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. La parcelle conservée ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par

conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00232) a été déposée et sera étudiée en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe fait prêter serment à Aria Isapour, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Sean Harrigan, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présent. M. Harrigan confirme que la Ville n'a aucune préoccupation concernant la demande.

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 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;

(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, 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. Enfin, 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 les propriétaires fournissent la preuve que la demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00032) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.

2. Que les propriétaires cèdent, si nécessaire, sans frais pour la Ville d'Ottawa, une façade suffisante sur les terrains morcelés et conservés pour permettre une emprise routière mesurant 11,5 mètres à partir de la médiane de la rue Stittsville Main et 12 mètres à partir de la médiane de la rue Liard. Le propriétaire doit fournir à l'arpenteur-géomètre de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige des Services juridiques de la Ville qu'ils confirment par écrit que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré.

   Si l'arpenteur des propriétaires détermine que la condition d'élargissement a déjà été remplie, cela doit être indiqué sur le plan de renvoi provisoire et soumis à l'approbation de l'arpenteur-géomètre de la Ville. Le Comité exige de l'arpenteur-géomètre de la Ville qu'il confirme par écrit que l'élargissement n'est pas nécessaire.

   Si les propriétaires souhaitent conserver temporairement la clôture existante à l'intérieur des terrains destinés à l'élargissement jusqu'à ce que la Ville aménage ces derniers, les propriétaires doivent signer (et enregistrer, au besoin) une entente d'empiètement ou une lettre de tolérance à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville confirmant qu'une lettre de tolérance ou une entente d'empiètement a été signée (et enregistrée, au besoin) ou qu'elle ne sera pas nécessaire.

3. Que les propriétaires fournissent la preuve (reçu de paiement) que le paiement a été versé à la Ville d'Ottawa 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 communiquant avec l'urbaniste responsable.

4. Que les propriétaires fournissent la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des**

projets d’aménagement 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, les propriétaires devront les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à leurs propres frais.

Dans le cas de la création d'une parcelle vacante, les propriétaires doivent fournir la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du gestionnaire de l’Unité compétente de la Direction de l’examen des projets d’aménagement 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 doit confirmer par écrit au Comité, que la parcelle a accès à des services suffisants dont la capacité est adéquate.

5. Que les propriétaires fournissent 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 compétente de la Direction de l’examen des projets d’aménagement 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 compétente de la Direction de l’examen des projets d’aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l’immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.**

6. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l’Unité compétente de la Direction de l’examen des projets d’aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l’immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, prévoyant l'engagement ou l'avis suivant qui s'applique au terrain et lie les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

   « La Ville d'Ottawa a déterminé qu'il existe dans le secteur une topographie karstique potentielle et des sols argileux marins sensibles qui pourraient nécessiter des solutions d'ingénierie géotechnique détaillées propres au site pour permettre l'aménagement. La Ville d'Ottawa n'a aucune responsabilité, financière ou autre, de fournir des solutions à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité des propriétaires. »

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

7. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, que les parcelles morcelées et conservées sont dotées de leur propre raccordement indépendant aux réseaux d'eau, d'égouts sanitaires et d'égouts pluviaux et qu'elles soient conformes à l'article 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12 tel que modifié. Si cela est nécessaire, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

8. Les propriétaires/requérants doivent préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 (diamètre) à planter sur chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
9. Que les propriétaires déposent 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.

10. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut,** que les propriétaires déposent 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.

Veuillez 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 un 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 3 novembre 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade Centrepointe, 4e 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 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.

DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION

File No. / Dossier nº:	D08-01-22/B-00236
Owner(s) / Propriétaire(s):	Aria Isapour and Catherine Nouri
Location / Emplacement:	1679 Stittsville Main 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.

"Fabian Poulin"

FABIAN POULIN
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT

"Terence Otto"

TERENCE OTTO
MEMBER / MEMBRE

"Steven Lewis"

STEVEN LEWIS
MEMBER / MEMBRE

"Martin Vervoort"

MARTIN VERVOORT
MEMBER / MEMBRE

"Jocelyn Chandler"

JOCELYN CHANDLER
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
October 14, 2022 / 14 octobre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier