



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision :	28 octobre 2022
Dossier(s) :	D08-01-22/B-00135
Propriétaire(s) :	Adrian Besharat
Adresse :	1842, avenue Kingsdale
Quartier :	10 - Gloucester-Southgate
Description officielle :	lots 968 à 973, plan enregistré 326
Zonage :	R1WW
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu le **19 octobre 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE

Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de la construction de deux maisons isolées. La maison isolée existante restera.

AUTORISATION REQUISE

Le propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'une cession. La propriété est représentée par les parties 1 à 3 sur le plan 4R qui accompagne la demande. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier(s) :	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00135	16,04m	30,51m	489,3 m ²	1	1840, avenue Kingsdale
B-00135	14,77m	30,50m	450,4 m ²	2	1842, avenue Kingsdale
B-00135	14,78m	30,49m	450,3 m ²	3	1844, avenue Kingsdale

L'approbation de la demande aura comme effet de créer trois 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-00117) a été déposée et sera étudiée en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

La présidente fait prêter serment à Adrian Besharat, propriétaire du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage de l'avis ont été respectées.

Le Comité demande à M. Besharat de confirmer qu'il existe déjà une entrée de cour desservant la propriété. M. Besharat confirme que c'est le cas et explique que la dérogation mineure vise à déplacer l'entrée de cour du côté de la propriété, où elle est conforme, vers l'avant de la propriété, car le Règlement de zonage ne permet pas le stationnement dans la cour avant dans ce secteur.

Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente. Elle confirme que le stationnement est obligatoire à cet endroit. De plus, Mme Kelly explique que le morcellement proposé entraîne l'enlèvement du garage existant et le déplacement de l'entrée de cour existante, créant ainsi une condition de stationnement illégal dans la cour avant. Mme Kelly reconnaît que le stationnement dans la cour avant est une condition dont bénéficient un certain nombre de propriétés dans le voisinage. Elle ajoute que le rapport du personnel note qu'il n'y aurait aucun impact sur le paysage de rue [si la dérogation mineure proposée était approuvée].

Le Comité demande à Mme Kelly si le maintien du stationnement à son emplacement actuel empêcherait la densification du lot du côté est. Mme Kelly confirme que le maintien du stationnement à son emplacement actuel empêcherait le requérant de morceler le lot supplémentaire.

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 soulève des « préoccupations » au sujet de la demande, en ce qui concerne la non-conformité de l'entrée de cour qui en découle. Le rapport d'urbanisme reconnaît toutefois que « les lots proposés représentent un aménagement ordonné d'une manière qui est cohérente avec les propriétés comparables dans les environs ».

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 le 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.
2. Que le propriétaire convainque le **chef des Services du bâtiment, ou la personne désignée**, en fournissant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qu'en raison du morcellement proposé de l'habitation isolée existante sur la partie 2 du plan 4R préliminaire, celle-ci sera conforme 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 des côtés ouest et est de la limite de propriété proposée. Lorsque c'est nécessaire, un permis de construire doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
3. Le propriétaire/requérant doit préparer et présenter 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 de diamètre à planter sur la façade ou l'emprise de chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.

4. Que le propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que les parcelles morcelées et conservées, sont dotées de leurs propres 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, le propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
5. Que le propriétaire fournisse la preuve à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
6. Que le 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 directeur général 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 propriétés morcelées et conservées, à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
7. Que le propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, afin d'exiger la pose, aux frais du propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Kingsdale, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, en face des terrains visés, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou

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

Si le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

8. Que le propriétaire conclue avec la Ville, à ses propres frais, une entente qui sera enregistrée sur le titre de propriété et qui traitera des clauses restrictives et des avis qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs;

« La propriété est située à côté de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (artère, autoroute, aéroport, etc.) et peut donc être soumise au bruit et aux autres activités associées à cette utilisation ».

L'entente doit être 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**. 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 de propriété.

9. Que le 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.
10. Que le propriétaire fournisse la preuve que la demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00117) a été approuvée, avec tous les niveaux d'appel épuisés.
11. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que le 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 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 17 novembre 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 AU REQUÉRANT :

Le requérant est invité 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-00135
Owner / Propriétaire: Adrian Besharat
Location / Emplacement: 1842 Kingsdale 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**

Absent / Absente

**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.

J'atteste que la présente 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 28, 2022 / 28 octobre 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier