

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision : 12 mai 2023
Dossiers : D08-01-23/B-00004 et D08-01-23/B-00005
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Propriétaires/requérants : Mitra Farazmand et Joseph Vahidi
Adresse de la propriété : 14 – 16, rue Gould
Quartier : 15 – Kitchissippi
Description officielle : lot 10, plan enregistré 145
Zonage : R1MM
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 3 mai 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée de deux étages pourvue d'un garage attenant sur une parcelle. L'autre parcelle comprendra la maison isolée de deux étages existante. Il est prévu démolir le garage isolé.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les propriétaires sollicitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession. La propriété est illustrée sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00004	7,31 m	30,44 m	222,5 m ²	1	14, rue Gould (maison de deux étages existante)
B-00005	7,92 m	30,44 m	240,9 m ²	2	16, rue Gould

					(maison de deux étages existante)
--	--	--	--	--	-----------------------------------

- [3] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Ces parcelles, ainsi que l'aménagement proposé, ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président par intérim du groupe fait prêter serment à Joseph Vahidi, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [5] M. Vahidi donne un aperçu des demandes et souligne les propriétés du secteur qui ont également un stationnement dans la cour avant et des garages faisant face à l'avant. Il fait également remarquer qu'il ne serait pas possible d'aménager un stationnement dans la cour arrière en raison de l'espace restreint.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Olivier Marois, 279 rue Spencer exprime des préoccupations quant à l'impact sur le stationnement dans la rue, les arbres et l'intimité, la densification du quartier constituant un risque d'incendie et le bruit pendant la construction.
- [7] L'urbaniste Siobhan Kelly résume les préoccupations exprimées dans son rapport, soulignant que les dérogations demandées aux dispositions relatives au caractère du paysage de rue s'écarteraient de l'intention du Règlement de zonage. Elle fait remarquer que quinze propriétés ont été examinées dans le cadre de l'analyse du caractère du paysage de rue, et que dix d'entre elles n'ont pas de stationnement dans la cour avant ni de garage faisant face à l'avant.
- [8] Mme Kelly répond aux questions du Comité et confirme qu'une solution de rechange consisterait à réviser les plans pour incorporer une voie d'accès partagée menant à un stationnement dans la cour arrière. Elle précise que le Règlement de zonage n'exige pas le stationnement d'un véhicule.
- [9] En réponse aux observations de M. Marois et de Mme Kelly, M. Vahidi souligne les lettres de soutien des voisins et l'absence d'objection de l'Association communautaire du Village Wellington.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[10] 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).

Éléments de preuve

[11] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, les lettres de soutien signées et un courriel entre le requérant et l'Association communautaire du Village Wellington
- Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 28 avril 2023, sans préoccupation concernant les demandes d'autorisation et avec préoccupations concernant les demandes de dérogations mineures
- Analyse du caractère du paysage de rue de la Ville, datée du 30 décembre 2022
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 26 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 avril 2023, sans observation et avec une condition demandée
- Hydro One, courriel daté du 28 avril 2023, sans observation ni préoccupation
- Services du Code du bâtiment, Émission d'ordre reçue le 19 avril 2023

- Olivier Marois, 279, rue Spencer, courriel daté du 1^{er} mai 2023, avec préoccupations
- Lettres de soutien signées par :
 - Richard Naud, 21, rue Gould
 - Sean et Catherine O'Brien, 6, rue Gould
 - Andrew Nice, 5, rue Gould
 - Ali Tohidi, 18 (20), rue Gould
 - Gholam Vahidi, 432, av. Lochaber
 - Jonathan Larocque, 13, rue Gould

Effet des observations sur la décision

- [12] .Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes d'autorisation et des « préoccupations » concernant les demandes de dérogations.
- [14] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui encourage l'utilisation et l'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.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc 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 les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00005 et D08-02-23/A-00006) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.

2. Que les propriétaires présentent 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 n° 2022-280. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. Que les propriétaires préparent et soumettent un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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 (calibre de 50 mm) à planter sur la partie 2 (16, rue Gould) après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain.
4. Que les propriétaires fournissent un plan de viabilisation ou un autre élément de preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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 chaque logement ou bâtiment existant sur les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est doté de ses propres services indépendants d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eau raccordés à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. **Pour la nouvelle maison proposée au 16, rue Gould.**
5. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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 la structure accessoire sur la partie 2 a été démolie conformément au permis de démolition, ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
6. Que les propriétaires fournissent la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil agréé dans la province de l'Ontario, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé dans la province de l'Ontario, a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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 – Centre 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.

7. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter des engagements/avis suivants qui s'appliqueront au terrain et lieront 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 toujours en service ou sur lesquels il pourrait y avoir une à l'avenir. Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

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.

8. Que les propriétaires satisfassent aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou accordent une servitude au besoin, dont l'autorisation est par les présentes accordée.
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 de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes 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.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIE MARKOVICH
MEMBRE

« *Stan Wilder* »
STAN WILDER
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **12 mai 2023**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **1^{er} juin 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. 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 les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

AVIS AUX REQUÉRANTS

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.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436