

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	29 septembre 2023
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00126, D08-01-23/B-00127, D08-01-23/B-00128 et D08-01-23/B-00129
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Ehsan Forouzandeh
Adresse de la propriété :	884, avenue Byron
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Partie des lots 33 et 34, plan enregistré 317
Zonage :	R4UB [2493]
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	19 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en quatre parcelles distinctes en vue de la construction de deux maisons jumelées en longueur, dont chaque unité d'habitation abritera un logement secondaire, sur chaque parcelle nouvellement créée.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Le propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds et d'accorder des servitudes. La propriété est représentée par les parties 1 à 10 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00126	9,59m	Irrégulière	208,5 m ²	1, 2 et 10	884 et 884B, Byron

B-00127	1,60 1,81 mètres	Irrégulière	219,8 m ²	3 et 4	886 et 886B, Byron
B-00128	9,27 m	Irrégulière	249,2 m ²	6, 7 et 9	880 et 880B, Byron
B-00129	1,60 1,81 mètres	Irrégulière	239,9 m ²	5 et 8	882 et 882B, Byron

[3] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :

- Sur les parties 4 et 5 au bénéfice des parties 6, 7 et 9 aux fins d'accès automobile et de stationnement.
- Sur les parties 4 et 5 au bénéfice des parties 1, 2 et 10 aux fins d'accès automobile et de stationnement.
- Sur la partie 5 au bénéfice des parties 3 et 4 aux fins d'accès automobile et de stationnement.

[4] Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

[5] Avant l'audience du 19 septembre 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de la Ville pour permettre au requérant de répondre aux préoccupations des Services forestiers concernant l'arbre numéro 5 dans le rapport d'information sur les arbres présenté par ce dernier. Nancy Young, des Services forestiers de la Ville, souligne que plusieurs voisins seraient touchés par l'enlèvement de l'arbre en raison de son grand houppier. Elle demande des plans révisés montrant les modifications apportées à tout élément situé dans la zone critique des racines de l'arbre ou la preuve que le requérant a examiné les options possibles.

[6] Le Comité entend Michael Segreto, agent du requérant, qui s'oppose à la demande d'ajournement. Le Comité accepte d'entendre les demandes sans délai.

. Résumé des observations orales

[7] Ehsan Forouzandeh, le requérant, donne un aperçu des demandes et souligne qu'un permis de construire a déjà été délivré avec l'accord des Services forestiers de la Ville, mais qu'il a été annulé depuis.

- [8] M. Segreto affirme que le requérant accepterait de discuter avec les Services forestiers de la possibilité de conserver l'arbre numéro cinq si le morcellement était accordé.
- [9] L'urbaniste Solé Soyak indique que la façade dans les demandes D08-01-23/B-00127 et D08-01-23/B-00129 devrait être modifiée de 1,6 mètre à **1,81** mètre pour tenir compte du plan d'implantation révisé fourni par le requérant. De plus, Mme Soyak indique que l'habitation correspondrait au caractère du quartier et demande que le Comité impose toutes les conditions demandées, y compris celles qui répondent aux préoccupations des Services forestiers.
- [10] Mme Young confirme que, puisque la Direction générale a demandé des plans révisés à l'étape du permis de construire en mai 2023, il n'y a aucune preuve que des modifications ont été apportées à l'aménagement proposé.
- [11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [12] 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

[13] 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, l'acte de propriété, les plans d'implantation révisés et les plans enregistrés, le plan de remplacement des arbres, le rapport d'information sur les arbres, le registre des parcelles, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 septembre 2023, demandant un ajournement; rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 19 septembre 2023, demandant un ajournement
- Hydro Ottawa, courriel daté du 19 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune objection

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville souligne que « la perte de l'arbre numéro cinq est évitable ». Le Comité estime que les conditions demandées, y compris les conditions relatives à la conservation et à la protection des arbres, sont raisonnables et nécessaires.
- [16] 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.
- [17] 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 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 n° 2022-280, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec **l'urbaniste responsable**.

2. Le propriétaire accepte d'étudier les possibilités de protection de l'arbre numéro cinq, comme il est indiqué dans le rapport d'information sur les arbres. Le propriétaire reconnaît et accepte de fournir des plans ou des dessins qui démontrent les options envisagées et que cet examen peut entraîner des changements dans la conception et l'emplacement des éléments proposés (services, murs de soutènement, terrasses, stationnement, etc.). Le propriétaire accepte de réviser ses plans en conséquence, à la satisfaction **d'Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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 rapport d'information sur les arbres doit être révisé pour tenir compte des changements apportés au plan d'implantation et pour indiquer les zones de protection des arbres et les mesures d'atténuation exactes.
3. Le propriétaire/requérant doit préparer et soumettre un plan de plantation des arbres, à la satisfaction **d'Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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 du nombre précis d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont permis.
4. Que le propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction **d'Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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 confirmera la Direction générale au Comité, que les parcelles morcelées et conservées sont dotées de leur propre raccordement indépendant à l'eau, aux sanitaires et aux égouts, selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont directement reliés à l'infrastructure de la ville. S'ils traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, le propriétaire sera tenu de déplacer ou de construire de nouveaux services à partir des égouts et/ou de la conduite d'eau principale de la ville, à ses frais.
5. Que le propriétaire présente la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction **d'Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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 propriétés, tant la propriété morcelée que la propriété conservée, à la satisfaction d'**Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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 le propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre le 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 murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les espaces paysagers communs.

Le propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit et qu'elle est à la satisfaction d'**Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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** et des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction d'**Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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**, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

7. Que le propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville à ses propres frais et à la satisfaction d'**Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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**, afin d'exiger la pose, aux frais du propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Byron, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, conformément au plan de nivellement et de viabilisation du site approuvé. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction d'**Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

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

« La propriété est située à proximité 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 une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

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

« La propriété est située à proximité de terrains sur lesquels se trouve une source existante de bruit environnemental (une artère). Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être conclue à la satisfaction d'**Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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 une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

10. Que le propriétaire prépare une étude d'atténuation du bruit et des vibrations conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de lutte contre le bruit dans l'environnement à la satisfaction d'**Allison Hamlin de l'Unité - Ouest 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 propriétaire doit conclure avec la Ville une entente qui le contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit et des vibrations recommandée dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistré sur le titre de propriété.
11. 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 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.

12. 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.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

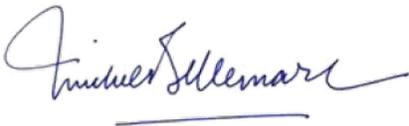
« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett»
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean»
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright»
JULIANNE WRIGHT
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 **29 septembre 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

19 octobre 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 AU REQUÉRANT

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