

DÉCISION
AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	29 septembre 2023
Groupe :	1 – Urbain
Dossier :	D08-01/-23/B-00156
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Danny Ibrahim
Adresse de la propriété :	577, avenue Melbourne
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 32 (est de l'avenue Melbourne), plan enregistré 204
Zonage :	R3R [2687] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire deux maisons isolées, une sur chacune des parcelles nouvellement créées, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'un morcellement. Le terrain morcelé, indiqué comme la partie 2 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande, aura une façade de 10,6 mètres, une profondeur de 30,68 mètres et une superficie de 308,6 mètres carrés. La parcelle comprendra une maison individuelle isolée qui sera située au 579, avenue Melbourne.
- [3] Le terrain conservé, indiqué comme la partie 1 sur ledit plan, aura une façade de 10,6 mètres, une profondeur de 30,66 mètres et une superficie de 308,5 mètres carrés. La parcelle comprendra une maison individuelle isolée et sera située au 577, avenue Melbourne.
- [4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer des parcelles distinctes. Les maisons proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-

00142 et D08-02-23/A-00143) ont été présentées et seront étudiées en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Le 19 août 2023, le Comité examine une demande d'ajournement de l'urbaniste Margot Linker, au motif qu'un rapport d'information sur les arbres révisé est nécessaire. Jacob Bolduc, agissant à titre d'agent du requérant, indique que des révisions au rapport d'information sur les arbres sont en cours et demande un ajournement au 20 septembre. Toutes les parties étant d'accord, l'audition des demandes est reportée au 20 septembre 2023.
- [6] Le 20 septembre 2023, le Comité constate qu'un plan d'implantation révisé a été déposé peu de temps avant l'audience et se demande si un nouvel ajournement est nécessaire. M. Bolduc explique que le plan révisé a été préparé en réponse aux préoccupations soulevées au sujet des arbres et qu'il a été distribué au personnel des Services d'urbanisme et de foresterie de la Ville. Haley Murray, forestière spécialiste en aménagement intercalaire de la Ville, confirme que le plan révisé répond à ses préoccupations et Mme Linker précise que, par conséquent, la condition 2(a) demandée dans le rapport d'urbanisme de la Ville au dossier peut être supprimée. Le Comité accepte donc de procéder à l'audience.
- [7] M. Bolduc présente un diaporama dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il confirme également que, selon le plan révisé déposé, les dérogations d) et j) relatives au paysagement végétalisé peuvent être supprimées. Les demandes sont modifiées en conséquence.
- [8] M. Bolduc souligne également que l'entrée de cour proposée se rétrécit à la largeur d'une seule voiture au niveau de la rue, que la consultation publique a été entreprise avant la dépôt de la demande, que l'entrée de cour proposée, le garage et les conditions de la cour latérale intérieure sont très présents dans le voisinage, et que la largeur du garage proposé n'est pas assujettie à une dérogation, notant en outre que la différence entre un garage à largeur unique et un garage à largeur double est mineure.
- [9] Danny Ibrahim, propriétaire du bien-fonds en question, réitère que l'entrée de cour proposée se rétrécit à la largeur d'une seule voiture au niveau de la rue et qu'elle s'élargit à l'approche du garage double, ce qui devrait résoudre les problèmes de compatibilité avec le paysage de la rue.
- [10] Samantha Schneider et Evan Saunders, agissant à titre d'agents du requérant, sont également présents.

[11] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, affirme que le plan d'implantation révisé permettrait de conserver l'arbre de la cour avant, mais que certaines inquiétudes subsistent quant à l'impact global sur le domaine public.

[12] La forestière de la Ville, Hayley Murray, affirme n'avoir aucune préoccupation à l'égard de la demande.

[13] Le Comité entend aussi la présentation orale de T. Gray, représentant l'Association communautaire de Westboro, qui fait part de ses préoccupations concernant l'exactitude des preuves contextuelles fournies par le requérant, l'étendue des dérogations demandées pour le retrait de la cour latérale, et l'impact de l'entrée de cour et du garage proposés sur le paysage de la rue et le caractère du voisinage.

[14] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

[15] 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

[16] 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un registre des parcelles, une analyse du caractère du paysage de rue, une

lettre d'un avocat, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 août 2023, avec des préoccupations; reçu le 14 septembre 2023, avec des préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 25 septembre 2023, sans aucune objection, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 août 2023, avec des observations; courriel daté du 20 septembre 2023, avec des observations
- Hydro One, courriel daté du 4 août 2023, avec des observations; courriel daté du 14 septembre 2023, avec des observations
- Ministère des transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- M. Nowlan, voisin, courriel daté du 14 août 2023, avec des préoccupations
- T. Gray, Association communautaire de Westboro, courriel daté du 18 septembre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [17] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [18] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande d'autorisation.
- [19] 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.

[20] 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. Que le propriétaire, avant la délivrance d'un permis de construire, conclue une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, aux frais du propriétaire/requérant, 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. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (le cas échéant), laquelle comprendra les éléments suivants:
 - a. Le propriétaire accepte de fournir des garanties pour une période de 2 ans après l'achèvement de la construction, qui sont équivalentes à la valeur de l'arbre à protéger (arbre n° 2 identifié dans le TIR daté du 8 mars 2023 préparé par Trillium Tree Experts). Le propriétaire accepte que les garanties lui soient rendues seulement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que l'arbre n° 2 est en bonne santé et en bon état, et qu'il demeure structurellement stable. Le propriétaire reconnaît et accepte que si, de l'avis de la forestière de la Ville et/ou 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, le rapport signale que l'arbre n° 2 dépérit et doit être enlevé, les garanties pour cet arbre resteront acquises.
 - b. Que le propriétaire accepte que l'emplacement des structures proposées, y compris les entrées de cour, les murs de soutènement, les services, les saillies, etc. figurant sur le plan de nivellement et de viabilisation, soit déterminé en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier. Le propriétaire reconnaît en outre que cet examen peut entraîner le déplacement des structures et convient de réviser ses plans en conséquence, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Sud 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.

3. Que le propriétaire fournisse 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 le logement ou le bâtiment existant a été enlevé.
4. Que le propriétaire fournisse 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 a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
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 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 propriétés, tant la propriété morcelée que la propriété 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
6. Que le propriétaire fournisse un plan de viabilisation ou une autre 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 bâtiment et/ou logement sur les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est doté de ses propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville et ne traversent la ligne de morcellement proposée.
7. Que le propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et 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, afin d'exiger

la pose, aux frais du propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Melbourne en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement si le plan de viabilisation du site approuvé indique trois fissures et plus dans la surface asphaltée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués 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. 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.

Si le 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 la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est réputée remplie.

8. 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 la demande d'autorisation.
9. 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.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

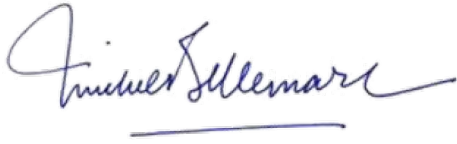
Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »
Sharon LÉCUYER
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