



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-00162
Propriétaire(s) :	Firooz Hatam
Adresse :	986 (988), rue Laporte
Quartier :	11 - Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	partie du lot 17, concession 1 (façade rivière des Outaouais)
Zonage :	R1W[767]
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

En 2020, le Comité de dérogation a approuvé une demande d'autorisation (D08-01-20/B-00209) concernant l'aménagement de la propriété, qui n'a pas été menée à bien dans les délais prescrits. Le propriétaire présente maintenant une nouvelle demande en vue de lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes et de construire une nouvelle maison isolée sur la parcelle vacante nouvellement créée. La maison jumelée existante restera sur l'autre parcelle.

AUTORISATION REQUISE :

Le terrain morcelé est représenté par la partie 2 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande. Il aura une façade de 9,35 mètres, une profondeur de 39,49 mètres et une superficie de 369,23 mètres carrés. Cette parcelle, qui sera occupée par la maison isolée proposée, sera située au 988, avenue Laporte.

Les terrains conservés, indiqués comme la partie 1 sur ledit plan, auront une façade de 21,13 mètres, une profondeur de 39,52 mètres et une superficie de 835,05 mètres carrés. Cette parcelle est occupée par la maison jumelée dont l'adresse municipale sera le 986, avenue Laporte.

L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes, dont l'une ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent,

une demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00183) a été présentée et sera étudiée en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Bijan Safi, agent du propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. M. Safi a confirmé que la demande était identique à celle qui avait été approuvée précédemment par le Comité.

En ce qui concerne les conditions demandées par la Ville dans son rapport d'urbanisme versé au dossier, M. Safi s'est interrogé sur la nécessité de soumettre à nouveau des preuves pour satisfaire aux conditions qui ont été approuvées dans le cadre de la demande précédente. En réponse, le Comité a entendu Siobhan Kelly, urbaniste de la Ville, qui a expliqué que la demande avait été examinée et évaluée de manière indépendante. Elle a toutefois convenu que si le requérant était en mesure de fournir une preuve satisfaisante que les structures accessoires sur le site avaient été enlevées ou déplacées conformément aux exigences du Règlement de zonage, cela pourrait être examiné rapidement et la condition connexe (condition n° 6 du rapport) pourrait être levée.

Le Comité a convenu que, si la demande était approuvée et que M. Safi était en mesure de fournir lesdites preuves à la satisfaction de Mme Kelly immédiatement après l'audience publique, la condition serait levée.

Le Comité a également noté que la nécessité de prouver que l'entrée de cour, le garage et l'aménagement paysager pour la nouvelle habitation proposée étaient conformes au zonage (condition n° 2 du rapport) dépendrait du résultat du vote du Comité sur la demande de dérogation mineure connexe (D08-02-22/A-00183). Il a été convenu que, si cette demande était refusée, la condition ne serait pas nécessaire.

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 ne soulève « aucune préoccupation quant au morcellement proposé », soulignant que « les lots sont conformes à la configuration des lots le long de la rue Laporte », et accuse réception de la confirmation de Mme Kelly que les preuves demandées pour l'enlèvement ou le déplacement des structures accessoires ont bien été reçues.

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. Au final, 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 des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, à la satisfaction du **Chef des Services du bâtiment**, démontrant qu'en raison du morcellement proposé, le bâtiment existant sur la partie 1 du plan 4R préliminaire 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 de la nouvelle limite de propriété. Au besoin, un permis de construire doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise, qui doit être effectuée à la satisfaction du Chef des Services du bâtiment.
2. Que le propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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, 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.

3. Le propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit (ou une étude d'atténuation du bruit et des vibrations, s'il y a lieu), conformément aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 oblige ledit propriétaire à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit (et des vibrations, s'il y a lieu) recommandée dans l'étude approuvée. Le Comité de dérogation exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.
4. 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 **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**.
5. Le propriétaire ou le requérant doit préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 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.
6. 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.

7. 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.

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 une 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 18 août 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.

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 À LA REQUÉRANTE :

La requérante est invitée 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-00162

Owner(s) / Propriétaire(s): Firooz Hatam

Location / Emplacement: 986 Laporte 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.

“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.

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
July 29, 2022 / 29 juillet 2022



**Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire**