

DÉCISION

AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossier :	D08-01-23/B-00041
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	David Taiwo
Adresse de la propriété :	47, avenue Elvaston
Quartier :	9 - Knoxdale-Merivale
Description officielle :	Lot 222, plan enregistré 645570
Zonage :	R2M
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 avril 2023

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite céder une partie de son bien-fonds aux propriétaires du bien-fonds à l'est situé au 49, avenue Elvaston. Il est projeté de construire une nouvelle maison isolée sur les terrains conservés.
- [2] Les propriétaires du 49, avenue Elvaston ont présenté une demande de dérogations mineures (D08-02-23/A-00034) en vue de convertir leur unité d'habitation jumelée en maison isolée.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'un redressement de ligne de lot et d'une **concession de servitude/emprise**.
- [4] Les terrains morcelés, représentés par les parties 2 et 4 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande, auront une façade de 0,30 mètre, une profondeur de 30,48 mètres et une superficie de 9,2 mètres carrés. Cette parcelle sera cédée aux propriétaires du bien-fonds à l'est situé au 49, avenue Elvaston.
- [5] Les terrains conservés, représentés par les parties 1 et 3 sur ledit plan, auront une façade de 13,42 mètres, une profondeur de 30,48 mètres et une superficie de 409,1 mètres carrés. Cette parcelle comprend une partie d'une unité d'habitation

jumelée qui a été détruite par une tempête et dont l'adresse municipale est le 47, avenue Elvaston.

- [6] Il est proposé de construire une nouvelle maison isolée sur la parcelle conservée qui ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-23/A-00033) a été présentée et sera étudiée en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] La présidente du groupe fait prêter serment à Mike Segreto, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] M. Segreto donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [9] Alex Gatien, urbaniste de la Ville, soulève certaines préoccupations au sujet de la demande et recommande que la superficie du terrain morcelé, comme indiqué dans la demande d'autorisation D08-01-23/B-00041, soit augmentée afin de permettre au propriétaire du 49, avenue Elvaston de disposer d'un plus grand retrait de la cour latérale aux fins d'entretien.
- [10] En réponse, M. Segreto propose qu'une servitude d'entretien soit établie sur une partie du 47, avenue Elvaston, au bénéfice du 49, avenue Elvaston pour répondre aux préoccupations exprimées par M. Gatien. Il demande donc que la demande soit modifiée pour inclure une demande de **concession de servitude/emprise**. M. Gatien affirme qu'une servitude répondrait à ses préoccupations.
- [11] Toutes les parties étant d'accord, la demande est modifiée en conséquence.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE,
MODIFIÉE**

La demande doit 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 :

- La demande et les documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, une preuve de la composition des lots, des photos du site et les plans
- Le rapport d'urbanisme reçu le 17 avril 2023, demandant un ajournement
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 13 avril 2023, y compris des ordres de se conformer
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 avril 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[15] 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.

[16] 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 établisse une servitude d'entretien au bénéfice du 49, avenue Elvaston, 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**, et des **Services juridiques** de la Ville, dont l'autorisation à l'enregistrement est accordé par la présente.
2. Le propriétaire, ou tout autre propriétaire subséquent, reconnaît et accepte, à ses frais, d'obtenir un permis de voie d'accès privée pour la maison isolée de deux étages nouvellement construite (47, av. Elvaston). En outre, la voie d'accès privée doit être conçue et située conformément au Règlement de la Ville sur les voies d'accès privées, soit le Règlement n° 2003-447, modifié, et doit être approuvée par les **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain**. Par ailleurs, tous les travaux devant être effectués par le propriétaire dans les emprises municipales doivent être conformes aux spécifications et aux règlements de la Ville. Le propriétaire, ou son entrepreneur, est tenu d'obtenir tous les permis de terrassement nécessaires avant d'entreprendre des travaux dans l'emprise municipale. Il est en outre entendu et convenu que le remblayage de tous les travaux de terrassement routier susmentionnés doit être à la satisfaction du **directeur des Services d'infrastructure**.
3. Le propriétaire, ou tout autre propriétaire subséquent, reconnaît et accepte, à ses frais, d'obtenir un permis de voie d'accès privée pour l'enlèvement de la voie d'accès qui se trouve en face du 47, avenue Elvaston. De plus, l'enlèvement de la voie d'accès privée doit être conforme au Règlement de la Ville sur les voies d'accès privées, soit le Règlement n° 2003-447, modifié et approuvée par les **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain**. Par ailleurs, tous les travaux devant être effectués par le propriétaire dans les emprises municipales doivent être conformes aux spécifications et aux règlements de la Ville. Le propriétaire, ou son entrepreneur, est tenu d'obtenir tous les permis de terrassement nécessaires avant d'entreprendre des travaux dans l'emprise municipale. Il est en outre entendu et convenu que le remblayage de tous les travaux de terrassement routier susmentionnés doit être à la satisfaction du **directeur des Services d'infrastructure**.
4. 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.

5. Une fois que les conditions précitées auront été remplies en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut, que la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » au redressement de ligne de lot et à la concession de servitude/emprise pour lesquels l'autorisation est requise.

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

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIA MARKOVICH
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 **28 avril 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 **18 mai 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/Comitedederoation
cded@ottawa.ca
613-580-2436