

## DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	28 juillet 2023
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00164 et D08-01-23/B-00165
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérant :</b>	Faik Ayvaz
<b>Adresse de la propriété :</b>	469, avenue Edgeworth
<b>Quartier :</b>	7 – Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 87, plan enregistré 324
<b>Zonage :</b>	R2F
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	18 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour la construction d'une maison jumelée de deux étages. La maison isolée existante sera démolie.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00164	7,62 m	30,43 m	231,9 m <sup>2</sup>	1	469, av. Edgeworth

B-00165	7,62 m	30,43 m	213,9 m <sup>2</sup>	2	471, av. Edgeworth
---------	--------	---------	----------------------	---	-----------------------

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Michael Segreto 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. M. Segreto déclare n'avoir aucune réserve quant aux conditions d'autorisation provisoire demandées par la Ville.
- [4] L'urbaniste Samantha Gatchene est également présente et n'exprime aucune réserve concernant les demandes d'autorisation.
- [5] À l'issue de l'audience publique, le Comité réserve sa décision et indique qu'une décision écrite assortie de motifs sera diffusée dans les dix jours.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

### Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [6] 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**

- [7] 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 une lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, une Analyse du caractère du paysage de rue et une déclaration d'affichage d'avis
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 juillet 2023, sans aucune préoccupation
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 juillet 2023, sans aucune objection
  - Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juillet 2023, sans aucune observation
  - Ministère des Transports, courriel daté du 6 juillet, sans aucune observation

### **Effet des observations sur la décision**

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [10] 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.

[11] 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 la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-23/A-00149 et D08-02-23/A-00150) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que le propriétaire fournisse la preuve (reçu de paiement) que le paiement a été versé à la Ville d'Ottawa 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 .
3. Que le propriétaire s'engage à fournir la preuve au **gestionnaire de l'Unité pertinente 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** que la clôture de protection des arbres entourant la zone critique des racines de l'arbre protégé est installée comme il est indiqué dans le rapport d'information sur les arbres, avant le recouvrement des services, afin d'empêcher toute excavation à l'intérieur de cette zone. Les conduites sanitaires et pluviales, le cas échéant, doivent être abandonnées et capuchonnées à l'extérieur de la zone critique des racines de l'arbre de la ville, comme l'indique clairement le plan des conditions existantes, des enlèvements et de la mise hors service.
4. Le propriétaire accepte de fournir un plan de nivellement et de viabilisation montrant que les structures proposées, telles que les services, les murs de soutènement, les saillies, etc., seront conçues de manière à permettre la conservation et la protection des arbres existants, comme il est indiqué dans le rapport d'information sur les arbres préparé par Dendron Forestry Services le 6 mars 2023.
5. 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.

6. 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 » aux cessions pour lesquelles 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 **28 juillet 2023**.



Cheryl Williams  
Secrétaire-trésorière intérimaire

#### **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

**17 août 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436

«OurFileNumber»