

DÉCISION
AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	25 août 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-01-23/B-00177
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Eddy Malouf
Adresse de la propriété :	451, avenue Roosevelt
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 10 (côté est de l'avenue Roosevelt) plan enregistré 235
Zonage :	R4UA [2686] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 août 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer des titres de propriété distincts pour chaque moitié de la maison jumelée existante.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'un morcellement. Le terrain morcelé, représenté par les parties 3, 4, 5, 7 et 9 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 19,36 mètres, une profondeur de 12,65 mètres et une superficie de 241,53 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la moitié de la maison jumelée existante dont l'adresse municipale est le 396, avenue Ravenhill.
- [3] Le terrain conservé, indiqué comme les parties 1, 2, 6 et 8 sur ledit plan, aura une façade de 12,65 mètres, une profondeur de 12,18 mètres et une superficie de 143,79 mètres carrés. Cette parcelle comprendra l'autre moitié de la maison jumelée existante située au 451, avenue Roosevelt.
- [4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer une parcelle qui ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, une

demande de dérogation mineure (D08-02-23/A-00167) a été présentée et sera étudiée en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Thomas Freeman, agent du requérant, 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.
- [6] M. Freeman confirme qu'aucune servitude ne serait requise dans le cadre de la demande et que les deux parcelles seraient viabilisées de façon indépendante. Il confirme également qu'aucun aménagement n'est proposé et que le propriétaire a l'intention d'établir des titres de propriété distincts pour chacune des moitiés de la maison jumelée.
- [7] M. Freeman accepte également les conditions d'autorisation provisoire demandées par la Ville.
- [8] Jacob Bolduc, agissant également à titre d'agent du requérant, confirme aussi qu'aucun aménagement n'est proposé et que la ligne de morcellement proposée limiterait tout aménagement futur.
- [9] L'urbaniste Basma Alkhatib affirme que la maison existante ne répond pas aux exigences du Règlement de zonage en matière de cour latérale d'angle et de retrait de la cour avant, mais qu'elle jouit de droits légaux de non-conformité. Elle confirme en outre que le zonage de la propriété est R4UA [2686] H(8.5) et qu'il ne changera pas à la suite du morcellement.
- [10] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- T. Spiegel, un voisin, fait part de ses préoccupations concernant l'irrégularité de la proposition, affirmant qu'elle n'est pas souhaitable pour l'aménagement approprié de la propriété. Il fait aussi remarquer que l'irrégularité du mur intérieur du bâtiment est visible de l'intérieur de la maison.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, 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 11 août 2023, sans aucune préoccupation
- Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 15 août 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 août 2023, sans aucune observation
- Hydro One, courriel daté du 4 août 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- T. Spiegel, un voisin, courriel daté du 3 août 2023, avec des préoccupations; courriel daté du 15 août 2023, avec des préoccupations

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] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que la taille et la forme des lots proposés sont adaptées à l'utilisation du terrain.
- [16] Compte tenu des éléments de preuve, la Majorité du Comité (la présidente A. M. Tremblay est en désaccord pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue 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] *La présidente A. M. Tremblay est dissidente, estimant que les éléments de preuve présentés sont insuffisants en ce qui concerne la taille et la forme des lots par rapport au morcellement en strates.*
- [18] 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 présente une 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, indiquant que chaque parcelle existante est dotée de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'approvisionnement en eau reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, le propriétaire devra les déplacer ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
 2. Que le propriétaire accepte que l'emplacement des services proposés 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 que cet examen pourrait entraîner le déplacement de ces structures et convient de réviser ses plans en conséquence 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**. Si des services distincts existent et qu'aucune modification n'est proposée, cette condition n'est pas exigée.

3. 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 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** et des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est 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**, 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** qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

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 le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

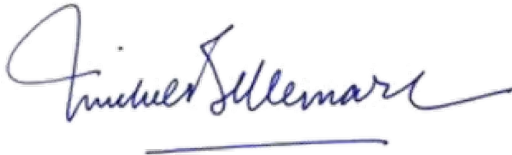
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Dissidente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« 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 **25 août 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 **14 septembre 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