

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	27 octobre 2023
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00238, B-00241 à B-00243
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Succession de Lidia Pietrantonio
Adresse de la propriété :	429, avenue Ancaster
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Partie du lot 5, plan enregistré 461
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	17 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en quatre parcelles en vue de construire des maisons jumelées en longueur.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité afin de morceler le bien-fonds et concéder l'utilisation et les droits fonciers pour les servitudes. La propriété est représentée par les parties 1 à 9 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00238	13,65 m	22,98 m	313,98 m ²	1, 2 et 9	425 A et B, av. Ancaster
B-00241	0,76 m	43,07 m	300,51 m ²	3 et 4	427 A et B, av. Ancaster

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00242	0,76 m	62,50 m	396,06 m ²	5 et 6	429 A et B, av. Ancaster
B-00243	0,76 m	63,05 m	403,72 m ²	7 et 8	431 A et B, av. Ancaster

[3] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :

- Sur les parties 2 et 9 au bénéfice des parties 3, 4, 5, 6, 7 et 8 afin de permettre l'entrée, la sortie et l'accès aux services publics
- Sur la partie 6 au bénéfice des parties 1, 2, 3, 4, 7, 8 et 9 afin de permettre l'entrée, la sortie et l'accès aux services publics
- Sur la partie 8 au bénéfice des parties 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 9 afin de permettre l'entrée, la sortie et l'accès aux services publics
- Sur la partie 9 au bénéfice des parties 3, 4, 5, 6, 7 et 8 afin de permettre l'entrée, la sortie et l'accès aux services publics

[4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00227 à A-00230) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Paul Robinson, agent de la requérante, 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. Robinson donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité.
- [6] Ursula Melinz, l'avocate de la requérante, répond à la position de la Ville selon laquelle la proposition devrait être considérée comme un complexe immobilier. Elle fait remarquer qu'un complexe immobilier est défini comme une parcelle de terrain contenant plus d'un bâtiment et, dans le cas présent, la proposition consiste à lotir le terrain de manière à ce que chaque bâtiment soit situé sur un lot distinct, partageant une entrée de cour commune. En ce qui concerne les services sur l'emplacement, Mme Melinz demande que le Comité n'impose pas une condition demandée par la Ville exigeant des services indépendants au motif que les bâtiments proposés se raccorderaient à une conduite de service commune installée sous l'entrée de cour. Elle aborde brièvement les observations écrites des résidents du quartier opposés aux demandes, soulignant que la perte d'ensoleillement, la perte perçue de la valeur de la propriété et la perte d'intimité ne sont pas des raisons de planification valables pour refuser les demandes.

- [7] Michael Brum, du Groupe Altare Inc. représentant la requérante et l'acheteur de la propriété en vertu d'une convention d'achat et de vente, détaille la conception proposée, en faisant ressortir son efficacité énergétique et son objectif d'encourager l'interaction communautaire et d'offrir des logements locatifs nécessaires à proximité du transport en commun rapide. Il évoque également les délais et les coûts supplémentaires liés à d'autres processus d'approbation de l'urbanisme, telles qu'une demande de plan de lotissement ou de plan de copropriété et un nouveau zonage, qui auraient un impact négatif sur la viabilité de la proposition.
- [8] L'urbaniste Solé Sayek signale que, bien qu'une densification du site soit possible, le mécanisme approprié pour examiner cette proposition serait une modification du Règlement de zonage et une demande de plan de copropriété, qui traiterait également de manière appropriée des services communs proposés. L'urbaniste Sayek recommande le refus des demandes.
- [9] Le Comité entend les observations orales des personnes suivantes :
- R. Lee, résident, s'inquiète de l'impact de la circulation des véhicules le long de l'entrée de cour commune, de la perte d'intimité, du manque de consultation de la communauté et de transparence, et du caractère inapproprié de l'aménagement proposé pour la zone R2.
 - N. Babic, résident, s'inquiète de l'ampleur des dérogations demandées, de l'impact sur la vie privée, de l'incompatibilité de la proposition avec l'intention du Règlement de zonage et de la surpopulation.
 - A. Vieira, résident, a exprimé des préoccupations supplémentaires concernant la réduction des cours arrière et la densité du développement.
 - S. Milburn-Hopwood, Association communautaire de Woodpark, appuie les demandes, soulignant les pavés perméables proposés et la conception écoénergétique, ainsi que les efforts de la requérante pour préserver le paysage de la rue. Elle affirme que la plupart des résidents interrogés par l'Association communautaire soutiennent les demandes, mais que certains d'entre eux étaient préoccupés par la capacité de l'infrastructure, le drainage et le stationnement. Elle réclame donc que, si les demandes sont approuvées, des conditions soient imposées en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et les études de capacité de service.
 - D. Levesque, de l'Association communautaire Woodpark, est également présent.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES REFUSÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[11] 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

[12] 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 justification de l'aménagement, un registre des parcelles, des plans, une analyse du paysage de rue, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 octobre 2023, recommandant le refus des demandes
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel daté du 12 octobre 2023, sans aucune préoccupation

- Y. Park et C. Artuso, résidents, également au nom de D. et M. Wilson, résidents, courriel daté du 15 octobre 2023, s'opposant aux demandes
- D. Levesque, Association communautaire de Woodpark, courriel daté du 16 octobre 2023, appuyant les demandes
- A. Vieira, résident, également au nom de N. Babic, A. et R. Lee, et M. et Mme Gao, courriel daté du 16 octobre 2023, s'opposant aux demandes
- S. Milburn-Hopwood, Association communautaire de Woodpark, courriel daté du 17 octobre 2023, appuyant les demandes avec des conditions
- B. et M. Williams, courriel daté du 17 octobre 2023, s'opposant aux demandes

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville recommande de refuser les demandes, concluant que « des études et des plans sont nécessaires pour assurer la viabilité des lots, ce qui dépasse la portée et le champ d'application d'une demande d'autorisation et devrait plutôt être examiné dans le cadre d'une modification du Règlement de zonage, d'un plan de lotissement et d'un plan de copropriété ».
- [15] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité n'est pas 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 estime que la proposition ne tient pas suffisamment compte des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, y compris les dimensions réduites des lots dont il est question dans les demandes de dérogations mineures D08-02-23/A-00227 à A-00230 qui ont été refusées, ni qu'elle est dans l'intérêt public.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« 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 **27 OCTOBRE 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 **16 NOVEMBRE 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 À LA REQUÉRANTE

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