

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	26 juillet 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00100 et D08-01-24/B-00101
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Falsetto Homes Inc.
Adresse de la propriété :	370, avenue Princeton
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 27 (côté est de l'avenue Melbourne), plan enregistré 204
Zonage :	R4UA [2686] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux immeubles d'habitation de trois étages abritant huit logements chacun, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante nécessite l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds et d'accorder l'usage et le droit foncier pour les servitudes. La propriété est représentée par les parties 1 à 6 sur un plan d'arpentage préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00100	10,96 m	30,61 m	335,5 m ²	1 à 3	547, avenue Melbourne
B-00101	9,16 m	30,61 m	280,4 m ²	4 à 6	549, avenue Melbourne

Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme il est décrit ci-après :

- Sur les parties 2 et 3 au bénéfice des parties 5 et 6 pour permettre l'accès à l'allée piétonne.
- Sur la partie 4 au bénéfice des parties 1 à 4 pour permettre l'accès à l'allée piétonne.

L'aménagement proposé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00145, A-00146) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le 3 juillet 2024, l'audience prévue est reportée afin de permettre à la requérante de consulter un voisin immédiat au sujet d'un arbre de bordure, d'examiner les observations de la Ville et des résidents du voisinage et de réviser la proposition.

Résumé des observations orales

- [4] Arjan Soor et Murray Chown, les agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [5] M. Soor se rapporte aux plans d'implantation et d'arpentage préliminaires révisés figurant au dossier, résumant les révisions apportées aux deux plans, notamment le déplacement d'une allée et d'une rampe afin de préserver davantage d'arbres de rue, de retirer la rampe de l'emprise municipale et d'offrir un accès sans obstacle aux unités accessibles situées à l'arrière. Il note que le personnel de la Ville conclut dans son rapport d'urbanisme révisé que la proposition révisée correspond mieux à la réalité du site.
- [6] En se fondant sur le levé provisoire révisé. M. Soor confirme que les demandes doivent être modifiées comme suit :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-100	10,96 m	30,61 m	335,5 m ²	4 à 4 1 à 3	547, avenue Melbourne
B-101	9,16 m	30,61 m	280,4 m ²	5 et 6 4 à 6	549, avenue Melbourne

Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme il est décrit ci-après :

- Sur la partie 2 au bénéfice des parties 4, 5 et 6 pour permettre l'accès à l'allée piétonne.

- Sur la partie 4.5 au bénéfice des parties 1 à 3.4 à 4 pour permettre l'accès à l'allée piétonne.

- [7] En répondant à la question du Comité, M. Soor confirme qu'il a consulté l'Association communautaire de Westboro pour répondre à ses préoccupations et qu'il a fourni des renseignements à jour sur les changements.
- [8] M. Chown répond aux questions du Comité sur la façon dont ces révisions traitent des préoccupations soulevées par les résidents du quartier et fait remarquer que la proposition révisée tient compte des préoccupations liées à la conservation des arbres en garantissant que tous les arbres de rue existants seront conservés, à l'exception d'un seul, qui est en mauvais état et qu'il est recommandé d'enlever.
- [9] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Margot Linker explique qu'elle a consulté le personnel municipal chargé de l'ingénierie et des infrastructures pour confirmer qu'il n'y a pas de problèmes immédiats concernant la capacité de réserve des services municipaux pour desservir l'aménagement proposé. L'urbaniste Erin O'Connell confirme également que la Ville est au courant des endroits où la capacité des égouts pluviaux, des installations sanitaires et des services d'eau peut poser problème, et qu'elle est convaincue que cette proposition n'aura pas d'impact.
- [10] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- H. Mitchell, présidente de l'Association communautaire de Westboro, souligne que l'association communautaire s'oppose au projet et résume l'historique et l'intention de l'étude d'aménagement intercalaire de Westboro qui a abouti à la désignation actuelle du zonage. Elle fait part également de ses préoccupations quant au nombre et à l'ampleur des dérogations demandées par rapport à la récente modification du Règlement de zonage, qui interdit les immeubles d'habitation contenant plus de six unités, et aux incidences cumulatives sur les voisins, le stationnement et la sécurité routière dans le secteur, ainsi qu'à l'insuffisance de la consultation publique entreprise par la requérante.
 - A. Cooper, résident, indiquant qu'il représente plus de 20 autres résidents du quartier, exprime ses inquiétudes concernant l'échelle et la densité des immeubles d'habitation proposés et leur impact sur les propriétés situées à l'intérieur de l'îlot, ainsi que sur la circulation le long de l'avenue Princeton. Selon lui, la proposition ne respecte pas l'intention du Règlement de zonage, crée un précédent indésirable pour l'aménagement futur et, compte tenu des deux bâtiments donnant sur l'avenue Melbourne, aurait un impact négatif sur la sécurité de la communauté. En outre, il estime que la proposition représente un aménagement excessif sur des lots de taille insuffisante qui ne correspondrait pas au modèle d'aménagement du voisinage.

- S. Dewar, résident, fait part de ses préoccupations au sujet de l'impact du projet sur la jouissance de sa propriété, en particulier en ce qui concerne le bruit et l'intimité, compte tenu du nombre d'entrées et de balcons proposés, et de l'insuffisance du couvert forestier pour atténuer ces répercussions.
- T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, fait part de ses préoccupations quant à la compatibilité de la proposition avec les marges de recul des cours avant le long de la rue, à ses répercussions sur l'intérieur du quartier, à l'insuffisance des preuves fournies par la requérante pour justifier les dérogations demandées, à la fonctionnalité globale de la proposition et, en particulier, à l'emplacement des unités d'habitation accessibles à l'arrière des bâtiments.
- J. Jolet, résident, fait part de ses préoccupations à propos des effets progressifs et cumulatifs des multiples dérogations au Règlement de zonage sur le quartier en général, et de l'impact de la proposition sur la sécurité de la communauté.

[11] 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 quatre 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; et
- (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 rapport d'information sur les arbres, un résumé des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 juillet 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune observation;
- Hydro One, courriel reçu le 8 juillet 2024, sans aucune observation;
- D. Stern, résident, courriel reçu le 3 juillet 2024, s'opposant aux demandes;
- D. Chapman, résident, courriel reçu le 15 juillet 2024, avec des observations;
- C. Campbell, résident, courriel reçu le 15 juillet 2024, avec des observations;
- T. Gray, Association communautaire de Westboro, courriel reçu le 15 juillet 2024, avec des observations;
- S. Burton, résident, courriel reçu le 15 juillet 2024, avec des observations;
- D. et M. Fulford, résidents, courriel reçu le 15 juillet 2024, avec des observations;
- S. Dewar, résident, courriel reçu le 15 juillet 2024, avec des observations;
- S. Morris, résident, courriel reçu le 16 juillet 2024, avec des observations;
- L. et C. St. Germain, résidents, courriel reçu le 15 juillet 2024, avec des observations;
- A. Tzanadamis, résident, courriel reçu le 16 juillet 2024, s'opposant aux demandes;
- M. Pennell et J. McKeage, résidents, courriel reçu le 16 juillet 2024, avec des observations;
- T. Dang et S. Chan, résidents, courriel reçu le 16 juillet 2024, avec des observations;

- J. Tayler et C. Khan Tayler, résidents, courriel reçu le 17 juillet 2024, avec des observations;
- B. Kiefl, résident, courriel reçu le 18 juin 2024, avec des observations;
- D. et M. Dulford, résidents, courriel reçu le 20 juin 2024, s'opposant aux demandes;
- K. Beltzner, résident, courriel reçu le 24 juin 2024, avec des observations;
- M. Pennel et J. McKeage, résidents, courriel reçu le 25 juin 2024, avec des observations;
- S. Dewar, résident, courriel reçu le 25 juin 2024, s'opposant aux demandes;
- J. Anglesey et S. Crabtree, résidents, courriel reçu le 28 juin 2024, avec des observations;
- F. Lavack et N. Peterson, résidents, courriel reçu le 30 juin 2024, avec des observations;
- M. Lunney, résident, courriel reçu le 1^{er} juillet 2024, avec des observations;
- T. Gray, Association communautaire de Westboro, résident, courriel reçu le 2 juillet 2024, avec des observations;
- C. Cuhaci, résident, courriel reçu le 2 juillet 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [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 n'est pas non plus convaincu que la proposition tient suffisamment compte des critères spécifiés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, y compris la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement ainsi que les dérogations demandées pour les lots faisant l'objet des demandes de dérogations mineures D08-02-24/A-00145, D08-02-24/A-00146, qui sont également refusées.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'accorde donc pas l'autorisation provisoire.

Simon Coakeley
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

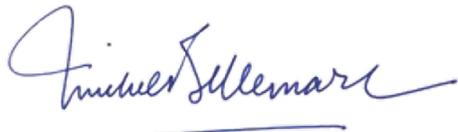
John Blatherwick
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Ann. M. Tremblay
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Arto Keklikian
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Sharon Lécuyer
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 **26 juillet 2024**.



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 **4 juillet 2024**, 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