

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	26 juillet 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00145 et D08-02-24/A-00146
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 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.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00145 : 547, avenue Melbourne, parties 1 à 4, immeuble d'habitation de faible hauteur :

- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale d'angle (avenue Princeton) à 3,0 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale d'angle d'au moins 4,5 mètres.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure sud à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

- c) Permettre l'augmentation du nombre de logements à huit (8), alors que le Règlement permet un maximum de six (6) logements.
- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 8,8 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8,5 mètres.

A-00146 : 549, avenue Melbourne, parties 5 et 6, immeuble d'habitation de faible hauteur :

- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,1 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
 - f) Permettre la réduction de la superficie du lot à 280 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.
 - g) Permettre la réduction des marges de recul des cours latérales intérieures nord et sud à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre de chaque côté.
 - h) Permettre l'augmentation du nombre de logements à huit (8), alors que le Règlement permet un maximum de six (6) logements.
 - i) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 8,8 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8,5 mètres.
- [3] Les demandes indiquent que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] 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

- [5] 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.
- [6] 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.

- [7] 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.
- [8] 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. Il fait valoir également que la proposition n'atténuerait ni n'engendrerait des problèmes de circulation et de stationnement, que les résidents considèrent comme un enjeu existant dans le secteur, puisqu'aucun stationnement n'est proposé, et note que la proposition répond à l'orientation politique du Plan officiel et du Règlement de zonage visant à privilégier des niveaux plus élevés de densification sur les terrains d'angle.
- [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] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

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] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité n'est pas convaincu par les preuves fournies que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées sont souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants, estimant en particulier qu'il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que les marges de recul proposées seraient compatibles avec les modèles d'aménagement existants dans le secteur.
- [17] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, qui a été récemment modifié pour réglementer l'aménagement à cet endroit et qui interdit les immeubles

d'habitation abritant plus de six logements sur ce lot. La construction proposée de deux immeubles d'habitation de huit logements sur le lot constituerait donc un aménagement excessif et serait incompatible avec les environs.

- [18] De plus, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, ne sont pas mineures et qu'elles auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines et le quartier en général.
- [19] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées .

Simon Coakeley
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

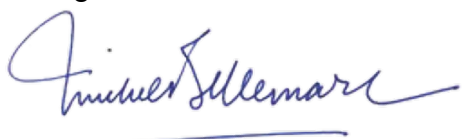
John Blatherwick
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

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 **15 août 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 TOAT 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.

Ce 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