

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	11 octobre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00114 à D08-01-24/B-00116
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Fawaz Saleh et Lindsay Monroe
Adresse de la propriété :	633, avenue Edison
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 43 (est de l'avenue Edison), plan enregistré 204
Zonage :	R4UA [2686] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en trois parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison isolée et d'une maison jumelée, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison et le garage isolé qui se trouvent sur la propriété.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants nécessitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et accorder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1-5 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites-ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00114	8,4 m	18,76 m	157,8 m ²	1	633, rue Edison Une moitié de la maison jumelée proposée.
B-00115	11,71 m	18,76 m	219,8 m ²	2, 3	635, rue Edison

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
					Une moitié de la maison jumelée proposée.
B-00116	11,69 m	20,12 m	235,6 m ²	4, 5	329, avenue Dovercourt Maison isolée proposée.

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

- Servitude/emprise sur la partie 3 au bénéfice des parties 1, 4 et 5, aux fins d'accès.
- Servitude/emprise sur la partie 4 au bénéfice des parties 1, 2 et 3, aux fins d'accès.

[4] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes qui, ainsi que l'aménagement proposé, ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00169 à D08-02-24/A-00171) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

AUDIENCE PUBLIQUE

[5] Le 7 août 2024, l'audience prévue pour les demandes est ajournée pour permettre aux requérants de consulter le personnel de la Ville, les résidents et l'association communautaire. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées au 2 octobre 2024.

Résumé des observations orales

[6] Chris Jalkotzy, agent des requérants, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.

[7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- K. Fharas, résident, fait part de ses préoccupations concernant les informations trompeuses et inexactes contenues dans les dossiers des demandes, y compris une photographie périmée dans la présentation des requérants qui ne reflète pas exactement le nombre d'arbres sur sa propriété. Il s'oppose également à l'échelle et à la densité globales du projet et à son incompatibilité avec le caractère existant du quartier.
- G. Yemensky, résident, souligne d'autres préoccupations concernant l'exactitude des documents présentés par les requérants, ainsi que le nombre et l'étendue des dérogations demandées et leur impact sur les voisins, y compris sur le stationnement et la circulation.

- T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, fait part de ses préoccupations concernant le manque de consultation de la communauté, les effets cumulatifs des dérogations demandées et l'importance de respecter l'objet et l'intention générale des dispositions du Règlement de zonage relatives à la zone d'aménagement de Westboro.

[8] 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

[9] 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

[10] 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, avec révisions, y compris justification de l'aménagement, plans, rapport d'information sur les arbres, plan de plantation des arbres, matériel de consultation du public, photo de l'enseigne affichée, déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 septembre 2024, avec préoccupations; reçu le 26 septembre 2024, avec préoccupations; reçu le 1^{er} août 2024, avec préoccupations;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans observation; reçu le 2 août 2024, sans observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec observations, reçu le 2 août 2024, avec observations;
- Hydro One, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans observation; reçu le 24 juillet 2024, sans observation;
- J. Kubacki, résident, courriel reçu le 2 octobre, s'opposant aux demandes, reçu le 7 août, s'opposant aux demandes;
- G. Yemensky, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement;
- J. et J. Cameron, résidents, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement;
- T. Gray, Association communautaire de Westboro, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- S. Burton, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- S. Barclay, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, s'opposant aux demandes;
- J. Tubman, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- B. Ross et L. Takahashi, résidents, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement;
- N. Othmer, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- J. Bailey, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- V. Elliott, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- F. Kharas, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 2 août 2024, demandant un ajournement; courriel reçu le 30 juillet 2024, s'opposant aux demandes;

- M. Petrou, résident, courriel reçu le 6 août 2024, s'opposant aux demandes;
- G. Vachon, résident, courriel reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement;
- B. Kiefl, résident, courriel reçu le 6 août 2024, s'opposant aux demandes;
- S. Kharas, résident, courriel reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement; reçu le 29 juillet 2024, avec observations; reçu le 22 juillet 2024, avec observations;
- J. Piper, résident, courriel reçu le 31 juillet 2024, s'opposant aux demandes;
- C. Grenier, résident, courriels reçus le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement; appel téléphonique reçu le 1^{er} août 2024, s'opposant aux demandes.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [12] 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 faisant l'objet des demandes D08-02-24/A-00169 à D08-02-24/A-00171 qui sont également refusées.
- [13] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'accorde donc pas l'autorisation provisoire.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *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 **11 octobre 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 **31 octobre 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