

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	11 octobre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00157 et D08-01-24/B-00158
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	1000843856 Ontario
Adresse de la propriété :	265, avenue Churchill Nord
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 21, plan enregistré 54
Zonage :	R3EE
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 octobre 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 créer deux nouveaux lots pour la construction de deux maisons jumelées en longueur, l'une de deux étages et l'autre de trois étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Une maison jumelée en longueur est en cours de construction.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1, 2, 3, 4 et 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	Parties	Adresse municipale
B-00157	11,65 mètres	30,18 mètres	351,6 m ²	1 et 2	331, avenue Bloomfield (maison jumelée en longueur de deux étages)
B-00158	9,24 mètres	30,18 mètres	279 m ²	3, 4 et 5	329, avenue Bloomfield (maison jumelée en longueur de trois étages)

- [3] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme il est décrit ci-après :
- Sur la partie 2 au bénéfice des parties 3, 4 et 5 pour l'accès des piétons et des véhicules.
 - Sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 pour l'accès des piétons et des véhicules.
- [4] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes. Une des parcelles et la maison proposée ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-24/A-00223) a été déposée et sera entendue en même temps que les présentes demandes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] La présente demande a été étudiée en même temps que les demandes connexes d'autorisation (D08-01-24/B-00159-161) et de dérogations mineures (D08-02-24/A-00224-225) visant le lot contigu situé au 325, avenue Bloomfield en vue d'un morcellement du bien-fonds pour la construction de deux maisons jumelées en longueur.

Résumé des observations orales

- [6] Jeffrey Kelly et Murray Chown, les agents de la requérante, présentent 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. M. Kelly fait remarquer que chaque unité d'habitation principale jumelée abriterait deux unités d'habitation supplémentaires, pour un total de 24 unités d'habitation. Il se rapporte aussi à un plan de plantation d'arbres et note que sa cliente collabore avec le voisin arrière pour trouver des solutions en matière de protection de la vie privée et des emplacements acceptables pour la plantation d'arbres sur cette propriété.
- [7] M. Chown aborde la question du stationnement proposé, confirmant que, bien que le Règlement de zonage ne l'exige pas, trois places de stationnement seraient fournies pour chaque maison jumelée en longueur. Il fait valoir que, puisque chaque bâtiment abriterait deux habitations familiales de trois chambres à coucher, il est nécessaire de prévoir un stationnement pour faciliter la mise en marché de ces habitations.
- [8] Nancy Young, forestière de la Ville, répond aux questions de la présidente du groupe concernant une condition révisée demandée par la Ville qui permettrait à la requérante d'inclure la plantation hors site dans le cadre de l'exigence relative aux arbres de compensation. Elle explique que huit des arbres de compensation requis seraient situés sur le site, mais qu'il s'agirait d'arbres plus petits en raison de l'emplacement des fils électriques existants et qu'ils ne contribueraient pas à atteindre l'objectif de 40 pour cent de couvert forestier du Plan officiel. Dans ce cas, la Ville accepte la plantation d'arbres plus grands sur d'autres propriétés, à

condition que la requérante obtienne la permission des propriétaires concernés. Mme Young fait remarquer que cette condition révisée a été élaborée peu de temps avant l'audience et qu'il n'a pas été tenu compte de la collecte des garanties, et que le nombre précis d'arbres requis n'a pas été déterminé.

[9] M. Chown réitère que huit des arbres requis pouvaient être plantés sur le site, alors que le Règlement sur la protection des arbres en exige neuf, et il souligne que le Règlement n'exige pas spécifiquement la présence d'arbres à grande canopée. Il fait remarquer que sa cliente a néanmoins accepté de planter des arbres supplémentaires dans la communauté de Westboro Beach.

[10] En réponse à une question de la présidente du groupe, les urbanistes Penelope Horn et Erin O'Connell affirment que la configuration proposée pour le stationnement dans les cours arrière ne pose pas de problème à la Ville, bien qu'il n'y ait pas d'aire de demi-tour en « tête de marteau » pour assurer la sortie des véhicules.

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

- P. Saux et M. Bujold, de l'Association communautaire de Westboro Beach, soulignent les problèmes de drainage liés aux inondations existantes dans la zone et l'importance d'assurer la conservation du couvert forestier. L'association communautaire demande l'installation d'un pavage perméable pour gérer le ruissellement de l'eau. M. Beaubien, résident, fait part d'autres préoccupations concernant le ruissellement de l'eau.
- M. Beaubien, résident, fait part d'autres préoccupations concernant le ruissellement de l'eau.

[12] R. Shangavi, de 1000843856 Ontario Inc, la requérante, signale que le Règlement sur la protection des arbres prévoit la plantation d'arbres hors site et insiste sur l'importance du stationnement pour faciliter la mise en marché d'habitations à vocation familiale..

[13] 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

[14] 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

[15] 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 justification de l'aménagement, rapport d'information sur les arbres, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 2 octobre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 26 septembre 2024, avec certaines préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation;
- P. Saux, Association communautaire de Westboro Beach, courriel reçu le 17 septembre 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

[16] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.

[17] 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 de la demande de dérogations mineures D08-02-24/A-00223, qui est également refusée.

[18] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'accorde donc pas l'autorisation provisoire.

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

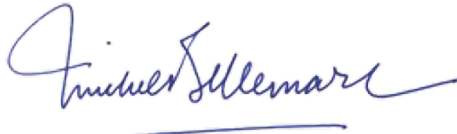
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *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 messengerie 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