

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	10 novembre 2022
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00128
Propriétaire(s) :	Rodney Basquin et Nathalie Rouleau
Adresse :	2055, avenue Baffin
Quartier :	18 - Alta Vista
Description officielle :	lot 22, plan enregistré 599
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	2 novembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison isolée de deux étages sur la parcelle actuellement vacante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Lors de l'audience du 21 septembre 2022, le Comité a reporté la demande afin de donner aux propriétaires le temps de réviser leurs plans et d'identifier des dérogations supplémentaires. Par la suite, les propriétaires ont présenté une documentation révisée pour procéder à l'audience du 2 novembre 2022.

DISPENSE REQUISE

- [3] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 25 % de la profondeur du lot (8,875), alors que le règlement exige un retrait arrière minimal égal à 30 % de la profondeur du lot (10,95 mètres).
 - b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 16,87 % de la superficie du lot (155,67 mètres carrés), alors que le règlement exige une superficie minimale de la cour arrière égale à 25 % de la superficie du lot (230,66 mètres carrés). **(NOUVELLE)**

- [4] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Le président par intérim fait prêter serment à Rodney Basquin, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Nathalie Rouleau, l'autre propriétaire du bien-fonds, est également présente.
- [6] En réponse aux questions du Comité concernant la consultation publique, M. Basquin confirme qu'ils ont déployé les efforts nécessaires pour joindre les propriétaires des environs immédiats par l'entremise de l'association communautaire locale et du conseiller du quartier. Mme Rouleau s'adresse également au Comité et fait remarquer que la masse de l'habitation vise à aménager un logement secondaire au rez-de-chaussée pour ses parents.
- [7] Le Comité entend également Hashm Nasser, du 2046, avenue Baffin. Développant ses commentaires versés au dossier, M. Nasser se dit préoccupé du fait que la masse de l'aménagement proposé modifierait le paysage de rue du quartier. Il souligne la perte d'espaces verts et d'arbres et le fait que cela créerait un précédent négatif pour les aménagements futurs dans le secteur. M. Nasser est d'avis que l'aménagement devrait être revu pour être conforme au Règlement de zonage, même si les dérogations demandées ne touchent que la cour arrière et non le paysage de rue, comme le souligne le Comité.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Nasser indique que ses voisins et lui-même estiment que les requérants n'ont fait aucun effort pour consulter les résidents du voisinage.
- [9] Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente. En réponse aux questions du Comité, Mme Sclauzero confirme que les retraits de 8 mètres sont courants dans le secteur et que les petits lots ont des retraits de 7 mètres. Néanmoins, ce lot nécessite un retrait de 10,95 mètres. Elle confirme également qu'étant donné que la propriété en question respecte la largeur et la superficie du lot requises, un logement secondaire peut être construit sur la propriété. Mme Sclauzero résume également les préoccupations exprimées dans son rapport écrit versé au dossier, soulignant que l'impact des dérogations demandées serait amplifié en raison de la forme irrégulière du lot. Elle ajoute que la DGPIDE aurait moins de préoccupations si le retrait de la cour arrière était conforme au Règlement de zonage, malgré la réduction de la superficie de la cour arrière qui en découlerait.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE**

- [10] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris plusieurs lettres d'opposition soumises par des résidents du secteur et une pétition signée par 16 personnes.
- [11] 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.
- [12] En se fondant sur la preuve, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » quant au fait que les dérogations demandées ne respectent pas l'intention des dispositions additionnelles de l'article 144 du Règlement de zonage qui traitent de l'aménagement intercalaire dans la Ceinture de verdure. Le rapport souligne que « la forme irrégulière du lot, qui se rétrécit considérablement de l'avant à l'arrière, combinée à l'enlèvement proposé du seul arbre dans la cour arrière, amplifie l'impact de l'aménagement proposé sur les propriétés adjacentes ».
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [16] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [17] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.

- [18] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et les dimensions de la construction proposée soient conformes au plan révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 21 septembre 2022, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 mai 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

"Kathleen Willis"
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

"Scott Hindle"
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

"Colin White"
COLIN WHITE
MEMBRE

"Julia Markovich"
JULIA MARKOVICH
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 **10 novembre 2022**.



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), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 1^{er} décembre 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment | Comité de dérogation

City of Ottawa | Ville d'Ottawa

Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment | Ottawa.ca/Comitedederogation

cofa@ottawa.ca | cded@ottawa.ca

613-580-2436