

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-00255 et D08-02-22/A-00256
Propriétaire(s) :	Leslie Lisk et Dymrna Guarna
Adresse :	1992, promenade Alta Vista
Quartier :	18 - Alta Vista
Description officielle :	lot 80, plan enregistré 550
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	2 novembre 2022

OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires ont présenté une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00269) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire une nouvelle maison isolée de deux étages sur l'une des parcelles nouvellement créées et la maison isolée existante restera sur l'autre parcelle nouvellement créée. Une des parcelles proposées et la maison existante ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.
- [2] Lors de l'audience du 5 octobre 2022, le Comité a reporté les demandes D08-02-22/A-00255 et D08-02-22/A-00256, afin de donner le temps aux propriétaires de réviser les plans et d'identifier des dérogations supplémentaires. Les propriétaires ont déposé une documentation révisée et souhaitent aller de l'avant.

DISPENSE REQUISE

- [3] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00255, 226, chemin Crestview, partie 1, maison isolée proposée

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 14,276 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 18 mètres.

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 266,1 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 325,85 mètres carrés.

A-00256, 1992, promenade Alta Vista, partie 2, maison isolée existante

- c) Permettre que l'entrée de chacune des maisons isolées donne sur la même rue, tandis que le mur avant de chacune des maisons donnera sur des rues différentes, alors que le règlement exige pour un lot d'angle que chacune des maisons isolées ait son mur avant et son entrée donnant sur des façades de rues différentes, que cette façade soit ou non la ligne de lot avant.
 - d) Permettre la réduction de l'aire d'agrément à 2,9 % (19 mètres carrés), alors que le règlement exige qu'un lot d'angle offre une aire d'agrément au niveau du sol équivalant à au moins 5 % de la superficie minimale du lot (33,25 mètres carrés).
 - e) Permettre la réduction de la longueur de la place de stationnement à 4,6 mètres, alors que le règlement exige une longueur de place de stationnement d'au moins 5,2 mètres. **(NOUVELLE)**
- [4] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet de la demande d'autorisation précitée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Le président par intérim fait prêter serment à Christopher Simmonds, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Simmonds confirme que la nouvelle maison isolée proposée sera construite conformément aux dispositions du Règlement de zonage.
- [7] Jacob Bolduc, représentant également les requérants, et Cass Schlauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, sont également présents.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [8] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris les lettres d'opposition présentées par des résidents du voisinage et l'Association communautaire de Faircrest Heights.
- [9] 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.

- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que, en ce qui concerne les dérogations demandées pour la réduction de la largeur et de la superficie d'un lot, le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation ». Le rapport ne soulève pas non plus d'inquiétude quant aux entrées de cour proposées, affirmant que « les nouvelles entrées de cour proposées constitueront une amélioration importante par rapport à l'entrée de cour existante non conforme. »
- [12] 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.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au voisinage, 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 octobre 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

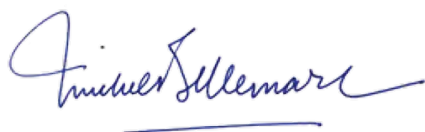
« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *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), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **15 décembre 2022**, 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 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 un avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

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