

DÉCISION**DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	16 décembre 2022
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00311 à D08-02-22/A-00313
Propriétaire :	Sam Falsetto
Adresse :	524, rue MacLaren
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	lot 22A (lots au sud de la rue MacLaren), plan enregistré 27293
Zonage :	R4UD[733]
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	7 décembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00320 à D08-01-22/B-00322) qui, si elles sont approuvées, diviseront son bien-fonds en trois parcelles de terrain distinctes. Il est proposé de construire un immeuble résidentiel de trois étages abritant six logements sur chacune des deux parcelles vacantes nouvellement créées, tandis que la maison isolée de deux étages existante restera sur la troisième parcelle. Le garage de deux étages existant sera démoli. Les immeubles résidentiels proposés, l'habitation existante et les parcelles de terrain ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

A-00311 : 528, rue MacLaren, partie 1, immeuble résidentiel de trois étages abritant six logements :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,0 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 200,7 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

A-00312 : 524, rue MacLaren, partie 2, maison isolée de deux étages existante :

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 185,1 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 225 mètres carrés.

A-00313 : 352, rue Lyon Nord, partie 3, immeuble résidentiel de trois étages abritant six logements :

- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 190,3 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

- [3] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de Monica Moody, locataire du 524, rue MacLaren, qui souhaite disposer de plus de temps pour discuter de son bail de location avec le requérant. Le président du Groupe indique que les questions relatives aux propriétaires et aux locataires ne relèvent pas de la compétence du Comité et que l'audience se poursuivrait aujourd'hui, comme prévu.
- [5] Le président du Groupe fait prêter serment à Simran Soor, agente du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [6] Mme Soor fournit au Comité une présentation de diapositives, y compris un plan de renvoi provisoire, un plan de la composition des lots et un croquis démontrant le développement dans les zones aménageables. Elle souligne que les lots proposés sont suffisamment vastes pour supporter un large éventail de formes de bâtiments résidentiels, y compris une maison isolée, un duplex, un triplex et un immeuble résidentiel de faible hauteur, qui sont tous permis dans la zone.
- [7] Le Comité entend ensuite Murray Chown, qui représente également le requérant, et qui indique que les préoccupations soulignées dans le rapport de l'urbaniste Margot Linker ont été prises en compte au cours de discussions supplémentaires. Mme Linker a reçu notamment un croquis et des plans préliminaires démontrant la viabilité de l'aménagement proposé.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Chown confirme que l'entrée de cour existante peut être conservée et qu'il n'est pas question d'augmenter le nombre d'entrées de cour donnant sur la rue Lyon.

- [9] Naomi De Silva, du 543, rue Gilmour, s'adresse également au Comité et exprime ses préoccupations au sujet des demandes. Elle s'inquiète notamment de la perte d'espace vert, des inondations et de l'impact négatif sur le caractère du paysage de rue.
- [10] L'urbaniste M. Linker confirme avoir reçu les plans conceptuels, mais précise qu'elle n'a pas eu le temps de les examiner en détail avant l'audience. Mme Linker confirme que, bien que les Services continuent d'avoir certaines préoccupations concernant les demandes, ils ne prévoient aucun problème de conformité au zonage.
- [11] En réponse à des questions du Comité, Mme Linker confirme que cette zone exige une largeur de lot minimale de 10 mètres et une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés pour les immeubles d'habitation de faible hauteur comptant un maximum de huit (8) logements.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [12] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [13] 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.
- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » concernant les demandes, mais que les urbanistes ne prévoient aucun problème de conformité au zonage concernant l'aménagement proposé.
- [16] 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.
- [17] 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.

[18] 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.

[19] 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.

[20] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

[21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
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 **16 décembre 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 **5 janvier 2023**, 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.

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