

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

Date de la décision :	20 janvier 2023
Dossiers :	D08-02-22/A-00315 et D08-02-22/A-00316
Propriétaire(s) :	Timon Beck
Adresse :	43, avenue St. Claire
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	lots 1667 à 1669, plan enregistré 375
Zonage :	RiFF[632]
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	11 janvier 2023

OBJET DES DEMANDES :

- [1] Le propriétaire souhaite construire deux nouvelles maisons isolées sur quatre lots complets d'un plan de lotissement, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

DISPENSE REQUISE

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- [3] A-00315 : 45, avenue St. Claire, (partie 1) lots 1669 et 1670 complets, maison isolée proposée
- Permettre la réduction de la superficie du lot à 417,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
 - Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,21 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.
- [4] A-00316 : 43, avenue St. Claire, (partie 2) lots 1667 et 1668 complets, maison isolée proposée

- c. Permettre la réduction de la superficie du lot à 417,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
- d. Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,21 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

[5] Les demandes indiquent 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

- [6] Au début de l'audience, la présidente demande à Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, de présenter la position de la Ville sur la pertinence d'un nouvel aménagement dans cette communauté, compte tenu des conclusions de l'étude intitulée 'City View and Lakeview Drainage Study : Existing Conditions Report' (*Étude sur le drainage dans les secteurs de City View et Lakeview : Rapport sur les conditions existantes*), commandée par la Ville et préparée par Robinson Consultants Inc. En réponse aux questions du Comité, Mme Sclauzero explique que, selon l'étude, la cause prédominante des problèmes de drainage dans le secteur de City View est le blocage des ponceaux et des fossés découlant d'un manque d'entretien et de modifications délibérées. Elle explique également que, lorsque la remise en état d'un fossé est nécessaire, elle est exigée dans le cadre du processus d'obtention d'un permis de construire, et que les récentes révisions de la politique de la Ville en matière de transformation des fossés contribueraient à prévenir d'autres modifications non autorisées.
- [7] Le Comité convient donc de traiter les demandes, qui sont retirées pour être rappelées plus tard au cours de l'audience.
- [8] Après le rappel, la présidente fait prêter serment à Arjan Soor, agent du propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [9] Le Comité entend une présentation de Nancy Wilson et de Jill Prot de l'Association communautaire City View. Mme Wilson et Mme Prot font valoir les objections à la poursuite de l'aménagement de lots trop petits dans la communauté, à l'insuffisance des services municipaux existants et à l'impact de la proposition sur le paysage de rue. Des préoccupations sont également soulevées concernant l'espace limité disponible pour la plantation d'arbres dans l'emprise municipale, qui ne serait pas autorisée dans les fossés de la propriété.
- [10] Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, est également présente. Mme Young explique que les exigences en matière de plantation d'arbres sont évaluées en fonction de chaque site et précise que l'espace disponible est suffisant dans ce cas, bien qu'elle note que d'autres

emplacements de plantation d'arbres pourraient également être envisagés, au besoin.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [12] 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.
- [13] En se fondant sur la preuve, la Majorité du Comité (les membres C. White et J. Markovich sont dissidents pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes. Le rapport conclut que : « Les dérogations mineures demandées sont conformes à l'intention de la zone R1FF, qui est, entre autres, de « restreindre la forme des bâtiments aux maisons isolées » et de « réglementer l'aménagement d'une manière compatible avec les modèles d'utilisation du sol existants, de façon à maintenir ou à renforcer le caractère résidentiel des maisons isolées d'un quartier ». Une dérogation visant à permettre la réduction de la largeur et de la superficie des lots est en effet de nature mineure et permettrait toujours l'aménagement approprié d'une maison isolée sur chaque lot. »
- [15] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [16] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au quartier, 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.
- [17] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du voisinage et contribue à un aménagement intercalaire dans le Secteur urbain général, à proximité d'une gamme de commodités et de services communautaires.

- [18] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné et compatible avec les environs.
- [19] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas de répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.
- [21] *Les membres C. White et J. Markovich sont dissidents, estimant que les dérogations demandées permettent l'aménagement de deux maisons isolées sur des lots de taille insuffisante et ne respectent donc pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage. Ils notent en outre que l'augmentation des surfaces imperméables sur des lots de taille réduite exercera une pression supplémentaire sur un réseau de gestion des eaux pluviales déjà peu performant dans le secteur.*

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


« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

Dissident
COLIN WHITE
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

Dissident
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 **20 janvier 2023**.



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 **9 février 2023**, 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 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