

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	14 avril 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00009 et D08-02-23/A-00010
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Ana Maria Tavares et Carlos et Cristina Macedo
Adresse de la propriété :	31, chemin Starwood
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	Lots 1913, 1914, 1915, 1916 et 1917, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF (632)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 avril 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires ont présenté une demande d'autorisation (D08-01-23/B-00008) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouvelles maisons isolées. La maison existante sera démolie.
- [2] Ces demandes ont été retirées de l'audience du Comité du 15 février et reportées afin d'accorder aux propriétaires le délai nécessaire pour réviser leurs plans et les dérogations mineures demandées.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00009 : 31, chemin Starwood, partie 1, maison isolée proposée

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 552,8 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 19,0 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.

A-00010 : 33, chemin Starwood, partie 2, maison isolée proposée

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 552,8 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 19,0 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.
- [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] La présidente du groupe fait prêter serment à Paulo Alves, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [6] M. Alves donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- Nancy Wilson, de l'Association communautaire City View/Ryan Farms, s'inquiète de la conformité de la proposition au Règlement de zonage et de la conservation des arbres matures sur le site.
 - Jill Prot, de l'Association communautaire City View/Ryan Farms, exprime des préoccupations concernant le caractère adéquat des services municipaux existants et la fonctionnalité du toit plat.
- [8] Cass Sclauzero, l'urbaniste de la Ville et Haley Murray, la forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, sont également présentes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [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.

Éléments de preuve

[10] 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 du Comité peut obtenir sur demande :

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, une déclaration de copropriété pour l'enlèvement d'un arbre limitrophe, les plans avec les révisions et l'information sur les arbres
- Le rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Hydro One, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Nancy Wilson et Jill Prot, coprésidentes, Association communautaire City View/Ryan Farms, courriel daté du 3 avril 2023, en opposition
- Ministère des Transports, en date du 23 mars 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

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

[12] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre C. White est dissident 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*.

[13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes. Le rapport souligne que : « Une dérogation visant la réduction de la largeur et de la superficie de chaque lot proposé est mineure en effet et permettrait toujours l'aménagement approprié d'une maison isolée sur chaque lot. »

[14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

- [15] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité (le membre C. White étant dissident pour les raisons indiquées ci-dessous) estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le secteur, 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 avoisinants.
- [16] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, qui encourage l'augmentation de la densité dans les quartiers désignés et dans la zone sous-jacente des quartiers évolutifs.
- [17] 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.
- [18] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] *Le membre C. White est dissident, car il estime que les dérogations demandées favorisent 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.*
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

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

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *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 **14 avril 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 **4 mai 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