

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossiers :	D08-02-22/A-00330 et D08-02-22/A-00331
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Houssein Alkhalil et Soumaya Azzam
Adresse de la propriété :	56, chemin Starwood
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	lots 1816, 1817, 1818 et 1819, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF [632]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 mai 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Lors de l'audience du 1^{er} février 2023, le Comité a ajourné l'audition des demandes pour donner aux propriétaires le temps d'obtenir l'autorisation d'un propriétaire voisin en vue de l'enlèvement d'un arbre limitrophe.
- [2] Les propriétaires de quatre lots complets sur un plan de lotissement souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes. Ils proposent de construire une maison isolée de deux étages sur chacune des parcelles nouvellement créées, conformément aux plans déposés auprès du Comité. L'habitation isolée existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

D08-02-22/A-00330 : 58, chemin Starwood, partie 1, maison isolée proposée

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,20 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 440,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.

D08-02-22/A-00331 : 56, chemin Starwood, partie 2, maison isolée proposée

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,205 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.
- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 440,6 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.

[4] 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

[5] Le président par intérim du groupe fait prêter serment à Michael Segreto, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

[6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- Nancy Wilson, de l'Association communautaire City View/Ryan Farm, souligne l'opposition aux demandes parce qu'elles ne répondent pas aux exigences de zonage. Elle se dit également préoccupée de la poursuite de l'aménagement de lots trop petits dans la communauté et de l'insuffisance des services municipaux existants.

[7] Cass Sclauzero, urbaniste de la Ville, répond aux questions du Comité, soulignant que la condition d'approbation demandée pour la gestion des eaux pluviales est désormais la norme pour les demandes dans le secteur City View.

[8] Jill Prot, de l'Association communautaire City View/Ryan Farm, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, un formulaire de déclaration d'un arbre limitrophe, un dépliant destiné aux voisins et le plan de composition des lots, avec révisions.
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 avril, sans préoccupation et reçu le 31 janvier 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 avril 2023, sans réserve; courriel daté du 24 janvier 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 avril 2023, sans observation; courriel daté du 20 janvier 2023, avec observations
- Nancy Wilson et Jill Prot, Association Communautaire City View/Ryan Farm, courriel reçu le 30 janvier 2023, en opposition; courriel reçu le 1^{er} mai en opposition
- Beatrice Piroird et Mark Jones, 62, chemin Starwood, courriel daté du 31 janvier 2023, sans observation; courriel daté du 3 mai 2023, avec préoccupations
- Sarah Palframan, 51, chemin Starwood, courriel daté du 25 avril 2023, avec préoccupations

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, 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 ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne « qu'une dérogation

permettant de réduire la largeur et la superficie du lot est en effet mineure par nature et permettrait toujours un aménagement approprié d'une maison individuelle isolée sur chaque lot ». Le rapport souligne également que « plusieurs autres lots ont été morcelés pour créer deux nouveaux lots de taille comparable à ceux proposés dans le cadre des présentes demandes ».

- [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 avoisinantes.
- [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 générale du Plan officiel, parce que la proposition représente une légère densification qui préserve le caractère du voisinage.
- [17] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [18] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve** des conditions suivantes :
1. Que les propriétaires présentent un dossier sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil agréé dans la province de l'Ontario, pour approbation par le **gestionnaire de l'Unité – Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée**, démontrant que les débits de pointe des eaux pluviales après l'aménagement sont conçus de manière à correspondre aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluviaux, y compris l'événement pluvial de 100 ans. Les propriétaires acceptent qu'une entente d'aménagement soit conclue avec la Ville pour construire le réseau d'égouts pluviaux requis, et qu'il y ait dépôt des garanties requises. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.

S'il y a lieu, les propriétaires doivent obtenir une autorisation environnementale (AE) du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario et, si le **gestionnaire de l'Unité – Ouest de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée** en fait la demande, ils doivent obtenir l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du réseau d'égouts pluviaux ou enregistrer une entente d'utilisation commune et d'entretien commun sur le titre des propriétés, le tout aux frais des propriétaires.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIE MARKOVICH
MEMBRE

« Stan Wilder »
STAN WILDER
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 **12 mai 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 **1^{er} juin 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