

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	30 juin 2023
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00099, D08-02-23/A-00100
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	Capital Better Home Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	481, avenue Wentworth
<b>Quartier :</b>	7 – Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 58 et partie du lot 57, plan enregistré 324
<b>Zonage :</b>	R2F
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

#### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer deux nouveaux lots aux fins d'aménagement résidentiel. Il est proposé de construire deux maisons isolées, occupant chacune des parcelles nouvellement créées. La maison existante sera démolie.

#### DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00099 : 479, avenue Wentworth, partie 1 du plan 4R proposé

- Permettre la réduction à 11,44 mètres de la largeur du lot, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 15,0 mètres.
- Permettre la réduction à 348,6 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le règlement exige une superficie d'au moins 450 mètres carrés.

A-00100 : 481, avenue Wentworth, partie 2 du plan 4R, maison isolée existante

- c) Permettre la réduction à 11,44 mètres de la largeur du lot, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 15,0 mètres.
- d) Permettre la réduction à 348,8 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le règlement exige une superficie d'au moins 450 mètres carrés.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] Avant l'audience prévue le 20 juin 2023, le Comité a reçu une demande d'ajournement de l'urbaniste Alex Gatien, visant à permettre à la requérante d'obtenir une lettre de permission pour l'enlèvement de l'arbre ou des arbres en copropriété. À l'audience, le Comité entend Michael Segreto, agent de la requérante, qui affirme que la lettre de permission a été obtenue et communiquée à l'urbaniste et à la forestière responsables du dossier. M. Segreto demande que l'audience des demandes se déroule comme prévu, mais que, si l'examen des documents à l'appui nécessite plus de temps, il souhaite un ajournement à la prochaine date d'audience disponible.
- [4] Le Comité entend également M. Gatien, qui confirme que la forestière de la Ville, Nancy Young, a bien reçu et examiné les lettres de permission. M. Gatien retire sa demande d'ajournement.

### **Résumé des observations orales**

- [5] M. Segreto présente un diaporama comprenant des photographies, un plan de renvoi préliminaire, des plans architecturaux, des rendus en 3D, une carte de la composition des lots et un plan de localisation et de remplacement des arbres, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
  - I. McCallum, de l'Association communautaire de Woodpark, souligne les préoccupations relatives à l'impact sur les arbres matures durant les travaux d'aménagement de la propriété.
- [7] Nancy Young, forestière de la Ville, résume ses préoccupations concernant cinq arbres situés sur la propriété en question, comme l'indique le rapport d'urbanisme, en signalant que le rapport d'information sur les arbres présenté ne précise pas comment ces arbres seront conservés et protégés pendant la construction. Elle note que les conditions 2 à 5 demandées par la Ville ont été incluses dans le rapport pour répondre à ses préoccupations, mais que la condition 2 exigeant une lettre de permission du propriétaire voisin n'est plus nécessaire.
- [8] M. Gatien souligne que la propriété en question se trouve dans la zone sous-jacente des quartiers évolutifs, qui vise à encourager une densification progressive

à proximité des corridors de transport en commun rapide. Il confirme qu'il n'a aucune préoccupation concernant les demandes proposées.

[9] À l'issue de l'audience, le Comité met sa décision en délibéré.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDES ACCORDÉES**

#### **Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[10] 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**

[11] 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, des plans, un dépliant, une analyse du paysage de rue, des photographies, les rendus du paysage de rue, l'information sur les arbres, le plan de remplacement des arbres, une lettre de permission, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 juin 2023, comprenant une demande d'ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 juin 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juin 2023, sans aucune observation
- Services d'ingénierie du transport, courriel daté du 16 juin 2023, avec des observations
- P. Bortolotti, résident du quartier, courriel daté du 16 juin, avec des observations
- L. Wardell, résident du quartier, courriel daté du 19 juin, avec des préoccupations

### **Effet des observations sur la décision**

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] 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*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la superficie et la largeur des lots, soulignant que « la proposition démontre que le terrain morcelé peut accueillir une habitation de taille appropriée, tout en respectant les exigences en matière de retraits de cours latérales, de stationnement et de paysagement végétalisé.
- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] 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.
- [17] Le 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 quartier.
- [18] 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 modes d'utilisation du sol.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

*Absent*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »  
JAY BALTZ  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« Heather MacLean »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« Julianne Wright »  
JULIANNE WRIGHT  
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 **30 juin 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 **20 juillet 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436