

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	15 septembre 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00012 et D08-02-23/A00184
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Duozhuang Su
Adresse de la propriété :	50, croissant Rebecca
Quartier :	11 – Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	Lot 3, plan du juge 652
Zonage :	R1AA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience	5 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes pour la construction d'une nouvelle maison isolée. La maison existante restera.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00012 : 50, croissant Rebecca, partie 2 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée existante :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 25,28 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot minimale de 30 mètres.
- b) ~~Permettre une distance de 0 mètre entre deux structures accessoires (garage isolé existant et remise), alors que le Règlement de zonage exige une distance~~

~~minimale de 1,2 mètre entre une structure accessoire et tout autre bâtiment situé sur le même lot.~~

A-00184 : 4807, ruelle Massey, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 23,03 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot minimale de 30 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Avant l'audience du 15 février 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville afin d'accorder au requérant le délai nécessaire pour réviser le plan 4R préliminaire et fournir des renseignements supplémentaires. Chris Jalkotzy, agent du requérant, demande également un ajournement pour permettre de réviser les demandes afin d'éviter des dérogations supplémentaires. En outre, B. Ho, un résident, et l'Association des propriétaires de Rothwell Heights ont demandé un ajournement pour donner le temps aux voisins de se préparer à l'audience.
- [4] À l'audience, le Comité entend M. Jalkotzy qui réitère sa demande d'ajournement.
- [5] Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée *sine die*.
- [6] Avant l'audience prévue le 5 septembre 2023, le Comité reçoit des plans d'implantation révisés reflétant la suppression de la dérogation b), car le requérant a révisé ses plans pour supprimer les structures accessoires.

Résumé des observations orales

- [7] À l'audience du 5 septembre 2023, Patricia Warren, agente du requérant, présente diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Mme Warren confirme que la configuration révisée des lots propose deux parcelles rectangulaires conformes aux lots existants dans le quartier environnant.
- [8] Brian Casagrande, qui agit également à titre d'agent du requérant, soulève des préoccupations au sujet d'une condition d'autorisation provisoire demandée par la Ville. Il demande que la condition relative à une entente d'aménagement portant sur les mesures d'atténuation soit modifiée afin de tenir compte uniquement des arbres appartenant à la ville dans l'emprise, avec un délai de temps de trois mois pour conclure l'entente d'aménagement demandée.

- [9] M. Casagrande déclare également que le requérant n'était pas au courant de l'existence d'une clause restrictive enregistrée sur le titre de propriété. Il ajoute que le requérant a communiqué avec l'association communautaire locale et le bureau du conseiller de quartier avant l'audition des demandes.
- [10] Cass Schlauzero, l'urbaniste de la Ville, répond aux questions du Comité concernant les conditions d'autorisation provisoire que demande la Ville.
- [11] La forestière de la Ville, Nancy Young, répond également aux questions du Comité concernant la condition d'une entente d'aménagement.
- [12] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- B. Ho, résident, qui fait part de ses préoccupations concernant l'absence de consultation des voisins, la modification de la proposition et la possibilité d'une clause restrictive enregistrée sur le titre de propriété.
- [13] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES, MODIFIÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [14] 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

- [15] 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 :
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, un registre des parcelles, des plans révisés, un RIA, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation; rapport reçu le 10 février 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 8 février 2023, sans aucune objection
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 23 août 2023, sans aucune observation
- J. Brammer, président, Association des propriétaires de Rothwell Heights, courriel daté du 4 septembre 2023, avec des préoccupations; courriel daté du 13 février 2023, demandant un ajournement
- T. Johnson, résident, courriel daté du 28 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, avec des préoccupations
- E. Tannis, résident, courriel daté du 25 août 2023, s'opposant au projet
- T. et B. Gray, résidents, courriel daté du 28 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- W. Lewandowski, résident, courriel daté du 29 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- Conseiller Tim Tierney, quartier 11, courriel daté du 30 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 8 février 2023, avec des préoccupations
- S. Desautels, résident, courriel daté du 31 août 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- R. Skaff, résident, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- L. Cholmsky, résident, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- F. et C. Creutzberg, courriel daté du 2 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- D. Clark, résident, courriel daté du 2 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet

- M. Soarec, résident, courriel daté du 3 septembre 2023, s'opposant au projet
- M. Fine, résident, courriel daté du 3 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- Y. Cole, résident, courriel daté du 3 septembre 2023, s'opposant au projet
- M. Storm, résident, courriel daté du 3 septembre 2023, s'opposant au projet
- J. Forgie, résident, courriel daté du 4 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- L. Clermont, résident, courriel daté du 4 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- B. Ho, résident, courriel daté du 4 septembre 2023, s'opposant au projet; courriel daté 6 février, 2023, demandant un ajournement
- C. Cattan, résident, courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- D. Bhalla, résident, courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet
- E. Skaff, résident, courriel daté du 13 février 2023, s'opposant au projet

Effet des observations sur la décision

- [16] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [17] 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*.
- [18] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « la création de lots en vertu de l'alinéa 144 (4)(b) nécessite le besoin de dérogations mineures pour réduire la largeur des lots sur tous les lots, sauf ceux qui sont considérablement surdimensionnés ». Le rapport souligne que l'alinéa 144 (4)(b) du Règlement de zonage permet que la superficie de chacun des lots conservés et morcelés ne soit pas inférieure à 49 % de la superficie minimale requise pour la sous-zone. Dans ce cas, la parcelle morcelée aura une superficie de 919 mètres carrés et la parcelle conservée aura une superficie de 1 016 mètres carrés, les deux dépassant la superficie minimale requise conformément à l'alinéa 144 (4)(b) ».

- [19] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [20] 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.
- [21] 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.
- [22] 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.
- [23] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, individuellement et cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [24] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogation demandées.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Absent
JAY BALTZ
MEMBRE

« 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 **15 septembre 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 **5 octobre 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