

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	16 février 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00319 et D08-01-23/A-00320
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	14298179 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	95, avenue Rita
Quartier :	8- Collège
Description officielle :	Lots 723, 724, 725, 726, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF[632]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 février 2024, 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 construire deux maisons isolées, chacune abritant des logements secondaires. La maison isolée et le garage existants seront démolis.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00319 : 95, avenue Rita, partie 1 et partie 2 sur le plan 4R préliminaire

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 16,91 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 490,2 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

A-00320 : 93, avenue Rita, partie 3 et partie 4 sur le plan 4R préliminaire

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 13,43 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.

- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 389,1 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.
- [3] La propriété est assujettie à l'Exception 632 du Règlement de zonage, qui stipule que les propriétaires de lots sur le plan 375 peuvent utiliser une partie de l'allée arrière n'excédant pas 1,6 mètre de profondeur aux fins du calcul de la superficie du lot. Cette partie est représentée par les parties 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Arjan Soor, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il se dit d'accord avec les conditions d'autorisation demandées par la Ville.
- [5] L'urbaniste Samantha Gatchene indique que la Ville n'a aucune réserve à l'égard des demandes. Mme Gatchene explique également l'effet de l'exception 632 du Règlement de zonage, qui permet aux propriétaires des lots du plan 375 d'utiliser une partie de l'allée arrière pour calculer la superficie du lot, bien qu'il s'agisse d'un terrain appartenant à la Ville et qu'il soit interdit de construire dans l'allée. Le forestier de la Ville, Julian Alvarez-Barkham, indique qu'il n'a aucune objection à ces demandes, sous réserve de l'imposition des conditions d'autorisation demandées.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- N. Wilson, de l'Association communautaire de City View, fait part de ses préoccupations concernant l'absence de plans de construction, l'ampleur des dérogations demandées, en particulier pour le lot intérieur, la compatibilité des lots proposés avec le voisinage, l'exactitude des données relatives à la configuration des lots fournies par la requérante et le caractère adéquat de l'infrastructure existante pour soutenir l'aménagement.
 - J. Prot, de l'Association communautaire de City View, fait part d'autres préoccupations concernant l'entrée de cour partagée proposée et le stationnement dans la cour arrière, l'incompatibilité de la solution de stationnement avec le caractère existant du quartier, le caractère adéquat de l'infrastructure existante pour soutenir l'aménagement et l'importance de préserver les espaces verts. Les observations de Mme Prot sont lues par le résident W. Davidson.
 - C. Dufault, résident, met l'accent sur les problèmes potentiels de drainage, de ruissellement et d'inondation, et demande que la haie de cèdres qui se dresse du côté est de la propriété soit conservée pour préserver son intimité, ou bien remplacée par une clôture d'intimité.

- A. Gervasi, résidente, fait part de ses préoccupations concernant l'impact du stationnement dans la cour arrière sur son intimité et la jouissance de sa propriété, l'impact potentiel de la construction sur les cèdres de l'allée arrière, l'augmentation des surfaces imperméables, la taille des lots proposés et leur incompatibilité avec le voisinage.
- W. Davidson, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'insuffisance de la capacité de l'école locale de soutenir la densification, l'insuffisance de l'espace du parc public à proximité pour justifier l'utilisation des cours arrière proposées pour le stationnement, et les problèmes de drainage.

[7] Murray Chown, agissant également à titre d'agent de la requérante, signale que la question du drainage serait abordée de façon appropriée dans le cadre des conditions d'approbation demandées par les Services de planification de la Ville, et que la solution envisagée pour le stationnement dans la cour arrière est privilégiée par la Ville et conforme au Règlement de zonage.

[8] À l'issue de l'audience publique, 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

[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, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 2 février 2024, sans aucune préoccupation

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, sans aucune préoccupation
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 22 janvier 2024, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation
- M. Kennedy MacQueen, résident, courriel reçu le 2 février 2024, s'opposant aux demandes
- A. et M. Gervasi, résidents, courriel reçu le 4 février 2024, s'opposant aux demandes
- M. Riopelle, résident, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant aux demandes
- N. Wilson, Association communautaire de City View, courriel reçu le 4 février 2024, s'opposant aux demandes
- A. Peace, résident, courriel reçu le 5 février 2024, sans aucune préoccupation.

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 » concernant les demandes, soulignant que « les dérogations demandées pour réduire la largeur et la superficie des lots sont en effet de nature mineure et laisseraient tout de même une superficie suffisante pour une maison individuelle isolée sur chaque lot ».
- [14] 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.
- [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 préserve le caractère du quartier et accroît de manière satisfaisante la densité résidentielle du quartier.
- [17] 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.
- [18] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général .
- [19] 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 **16 FÉVRIER 2024**.



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 **7 MARS 2024**, 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.

Ce 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