

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	12 juillet 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00112 et D08-02-24/A-00112
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	11710842 Canada Inc. (en vertu d'une convention d'achat et de vente)
Adresse de la propriété :	7, chemin Starwood
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	Lots 1889, 1890, 1891, 1892, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF [632]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le bien-fonds visé est constitué de quatre lots complets sur un plan de lotissement (lots 1889 à 1892 sur le plan enregistré 375).
- [2] La requérante souhaite démolir la maison isolée existante et construire deux nouvelles maisons isolées au même endroit. Ces maisons, occupant chacune deux des quatre lots, comprendront trois logements.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00112 : 7, chemin Starwood, lots 1889 et 1890 sur le plan enregistré 375 :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,3 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 419,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

A-00113 : 7, chemin Starwood, lots 1891 et 1892 sur le plan enregistré 375 :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,3 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 421,5 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.
- [4] La propriété en question ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Le 4 juin 2024, l'audience des demandes est ajournée au 18 juin 2024, à la demande de Jennifer Murray, agente de la requérante, afin d'accorder à cette dernière le délai nécessaire pour présenter un mémoire sur la gestion des eaux pluviales. Le 18 juin 2024, l'audience des demandes est de nouveau ajournée au 2 juillet 2024, à la demande de Mme Murray.

Résumé des observations orales

- [6] En réponse aux questions du Comité, Mme Murray explique qu'une entrée de cour commune a été envisagée, mais que, pour atténuer les répercussions possibles sur les arbres, la proposition a été repensée pour inclure deux entrées de cour distinctes, situées à l'est de chacune des habitations. Mme Murray ajoute que la conception prévoit désormais un revêtement perméable pour les entrées de cour et les places de stationnement, ce qui favorise la rétention des arbres et l'infiltration de l'eau. Elle souligne également que le choix des matériaux ne serait pas arrêté avant l'obtention du permis de construire.
- [7] L'urbaniste Samantha Gatchene confirme qu'il n'y a pas lieu de se préoccuper des demandes, à condition que toute approbation future soit liée au mémoire de gestion des eaux pluviales présenté. Au nom des Services forestiers de la Ville, Mme Gatchene affirme que le revêtement perméable proposé est tout à fait satisfaisant.
- [8] Nancy Young, des Services forestiers de la Ville, fait remarquer qu'elle a eu d'abord des réserves au sujet du plan prévoyant une entrée de cour centrale, car il comportait peu de solutions pour conserver les arbres existants. Mme Young confirme qu'elle n'a plus d'autres préoccupations concernant les plans tels qu'ils ont été présentés.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- J. Prot, coprésidente de l'Association communautaire de City View, souligne que le stationnement dans la cour arrière n'est pas chose courante dans le voisinage. Elle fait part également de ses préoccupations concernant le drainage et le risque d'inondation.

- N. Wilson, coprésidente de l'Association communautaire de City View, fait part de ses préoccupations au sujet du stationnement dans la cour arrière, de la capacité des infrastructures existantes, de la gestion des eaux pluviales et de l'occasion manquée de prolonger un sentier piétonnier.

[10] En réponse aux questions du Comité, Mme Gatchene note que la Direction générale n'a pas d'inquiétude quant au stationnement proposé dans la cour arrière et souligne sa préférence pour le stationnement non axé sur la rue.

[11] 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

[12] 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

[13] 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 rapport d'information sur les arbres, un résumé du registre parcellaire, des plans, une convention d'achat et de vente, un mémoire sur la gestion des eaux pluviales, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 juin 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 29 mai 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune objection; reçu le 12 juin 2024, sans aucune objection; reçu le 29 mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 juillet 2024, avec des observations; reçu le 30 mai 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [15] 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*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « la réduction de la taille des lots permettra d'obtenir des terrains aménageables pouvant satisfaire aux exigences en matière de marge de recul ». Le rapport note également que « le mémoire de gestion des eaux pluviales indique qu'il est possible de réaliser le projet sans aggraver la situation actuelle du drainage dans le voisinage ».
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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 qui est compatible avec les environs.
- [21] 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.
- [22] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que :**

Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire présente un mémoire de gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, démontrant une conception du système de la gestion des eaux pluviales pour le contrôle des eaux de ruissellement du site après l'aménagement par rapport aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement

pluvieux de 100 ans, à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sien de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité. Si le mémoire de gestion des eaux pluviales comprend des techniques d'infiltration, la propriétaire doit présenter un dossier géotechnique à l'appui, préparé par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, pour approbation par le gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sien de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.

S'il y a lieu, la propriétaire doit obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario. Si le système de gestion des eaux pluviales traverse les limites de propriété ou si l'accès au système se fait sur plusieurs propriétés, la propriétaire demandera l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du système de gestion des eaux pluviales ou pour enregistrer une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun sur le titre de propriété des propriétés, le tout aux frais de la propriétaire.

Fabian Poulin
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

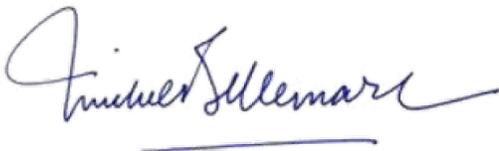
Jay Baltz
JAY BALTZ
MEMBRE

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 **12 juillet 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 **1^{er} août 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