

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	11 octobre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00234 et D08-02-24/A-00237
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Xiaohong Sun et Yijun Li
Adresse de la propriété :	94, avenue Withrow
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	Lots 286, 297, 299 et 289, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF (632)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants, propriétaires de quatre lots complets d'un plan de lotissement, souhaitent construire deux maisons isolées de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison isolée de deux étages et le garage isolé existants.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00234 : 94, avenue Withrow, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,30 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 443,00 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 27,23 % de la profondeur du lot (7,88 mètres), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 28 % de la profondeur du lot (8,10 mètres).

A-00237 : 92, avenue Withrow, partie 2 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :

- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,30 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.
- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 442,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
- f) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 5,42 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 5,63 mètres carrés.

[3] 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

[4] Le 1^{er} octobre 2024, le Comité suggère d'ajourner l'audience prévue afin d'accorder un délai nécessaire aux requérants pour déposer un mémoire sur la gestion des eaux pluviales. Mike Segreto, agent des requérants, s'oppose à un ajournement et demande d'aller de l'avant avec le traitement des demandes. L'urbaniste Elizabeth King fait remarquer que le mémoire sur la gestion des eaux pluviales pourrait être fourni après l'audience comme condition à toute approbation des demandes de dérogations mineures. Le Comité accepte d'entendre les demandes sans délai.

Résumé des observations orales

[5] M. Segreto donne un aperçu des demandes.

[6] Mme King souligne que les demandes ne posent aucun problème, à condition que toute approbation future soit liée à la présentation d'un mémoire sur la gestion des eaux pluviales.

[7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- N. Wilson, coprésidente de l'Association communautaire de Cityview, indique qu'elle est en faveur de la condition relative à la gestion des eaux pluviales.

[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 lettre d'accompagnement, plans, rapport d'information sur les arbres, plan de plantation des arbres, résumé du registre parcellaire, photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 25 septembre 2024, sans aucune préoccupation; rapport révisé reçu le 27 septembre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 septembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des observations.

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, soulignant que « l'objectif de la zone est de restreindre le type de construction aux habitations isolées et de réglementer l'aménagement d'une manière qu'il soit compatible avec les modes d'utilisation des sols existants, pour que le caractère résidentiel d'un quartier, soit les habitations isolées, soit maintenu et amélioré ».

- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve 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.
- [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 qui est compatible avec les environs.
- [18] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, 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 **sous réserve** :

- a) Que les propriétaires présentent un mémoire sur la 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 pluviales 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 sein 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 sur la gestion des eaux pluviales comprend des techniques d'infiltration, les propriétaires doivent 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 sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**.

Que les propriétaires concluent une **entente d'aménagement** avec la Ville pour construire le système de gestion des eaux pluviales requis, y compris en déposant les garanties nécessaires. Une copie de l'entente et une

confirmation écrite des Services juridiques de la Ville indiquant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété doivent être transmises au Comité de dérogation.

Le cas échéant, les propriétaires doivent obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

- b) L'emplacement et la taille de la construction proposée sont conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 29 août 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

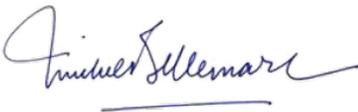
« *Jay Blatz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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 **11 octobre 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

31 octobre 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