

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

| | |
|----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 28 juin 2024 |
| Groupe : | 2 - Suburbain |
| Dossiers : | D08-02-24/A-00128 et D08-02-24/A-00129 |
| Demandes : | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Requérante : | Canterra High Tech Home Builders Inc. |
| Adresse de la propriété : | 115, avenue Rita |
| Quartier : | 8 – Collège |
| Description officielle : | Lots 743, 744, 745 et 746, plan enregistré 375 |
| Zonage : | R1FF [632] |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 18 juin 2024, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite construire deux maisons unifamiliales isolées, conformément aux plans déposés auprès du Comité. L'habitation existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00128 : 113, avenue Rita, lots 743 et 744 sur le plan enregistré 375 :

a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 442,38 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.

b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,28 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

A-00129 : 115, avenue Rita, lots 745 et 746 sur le plan enregistré 375 :

c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 442,43 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.

d) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~15,28~~ **15,27** mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

[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

Résumé des observations orales

[4] Jonah Bonn, agent de la requérante, donne un aperçu des demandes et répond aux questions du président du groupe. Il confirme la nécessité de modifier l'une des demandes conformément au plan d'implantation versé au dossier, en particulier la largeur du lot pour le 115, avenue Rita, comme suit :

d) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~15,28~~ **15,27** mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

[5] Le Comité accepte de modifier la demande comme il est indiqué ci-dessus.

[6] En réponse aux questions du Comité, M. Bonn confirme que la haie de cèdres n'est pas située sur la propriété visée, mais il accepte de consulter les voisins pour dissiper toute inquiétude quant à son impact possible.

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

- R. Merringer, résident, fait part de ses inquiétudes concernant la haie de cèdres, les problèmes possibles d'inondation et de drainage.
- N. Young, de l'Association communautaire de City View, souligne que l'association communautaire appuie les demandes.
- B. McRae, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'enlèvement de la haie de cèdres située sur la servitude hydroélectrique.

[8] Penelope Horn, l'urbaniste de la Ville, indique qu'elle n'a aucune préoccupation au sujet des demandes.

[9] 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

[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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 12 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 17 juin 2024, sans aucune observation;
- D. Agostini, résident, courriel reçu le 18 juin 2024, appuyant les demandes.

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 » au sujet des demandes, soulignant que « la réduction de la largeur et de la superficie des lots correspond à la transition vers un modèle d'aménagement de plus en plus urbain, qui est envisagé dans le Plan officiel ».

[15] 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.

[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 qui est compatible avec les environs.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

Fabian Poulin
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

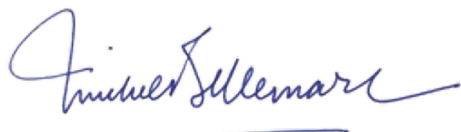
Jay Baltz
JAY BALTZ
MEMBRE

George Barrett
GEORGE BARRETT
MEMBRE

Heather MacLean
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 **28 juin 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 **18 juillet 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