

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	14 juin 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00100 et D08-02-24/A-00101
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Rosella Santella et Ronald Formica
Adresse de la propriété :	1451, avenue Woodward
Quartier :	16 – Rivière
Description officielle :	Lot 1111 et partie des lots 1110 et 1112, plan enregistré 346
Zonage :	R2H
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée de deux étages, une unité d'habitation sur chacune des parcelles créées. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00100 : 1453, avenue Woodward, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, une unité d'habitation jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 8,23 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 245 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (ouest) à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

A-00101 : 1451, avenue Woodward, partie 2 sur le plan 4R préliminaire, une unité d'habitation jumelée proposée :

- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 8,23 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
 - e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 245 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
 - f) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (est) à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- [3] Les demandes indiquent que la propriété 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] Mike Segreto, agent des requérants, donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité. M. Segreto confirme que les requérants ont l'intention de pérenniser l'accord conclu depuis longtemps avec les voisins pour l'utilisation de l'entrée de cour commune, bien qu'aucune servitude formelle n'ait été établie.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- B. Taylor, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'utilisation continue de l'entrée de cour commune et les conditions de stationnement actuelles.
 - S. Dooher, résident, s'inquiète de l'impact possible sur l'arbre commun et la clôture existante.
- [6] Julien Alvarez-Barkham, forestier de la Ville, explique que l'impact sur l'un des arbres nécessiterait un permis et, pour les arbres partagés, le consentement écrit des propriétaires voisins serait également requis.
- [7] Penelope Horn, urbaniste de la Ville, confirme n'avoir aucune préoccupation au sujet des demandes.
- [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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un résumé des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 mai 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 mai 2024, avec des observations;
- S. Dooher, résident, courriel reçu le 3 juin 2024, avec des observations;
- L. Denise, résident, appel téléphonique reçu le 3 juin 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 accepte 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 : « La réduction de la largeur et de la superficie des lots reflète la diversité des modèles de lots présents

dans le Transect urbain intérieur. La réduction de 0,3 mètre ne compromettra pas la fonction du site et n'aura pas d'incidences négatives sur les propriétés voisines ».

- [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, 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 **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 18 avril 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.

« *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 **14 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 **4 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