



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-22/A-00179, D08-02-22/A-00180
<b>Propriétaire(s) :</b>	773873 Ontario Limited
<b>Adresse :</b>	20, rue Cordova
<b>Quartier :</b>	8 – Collège
<b>Description officielle :</b>	lots 1459, 1460, 1461, 1462 et 1463, plan enr. 375
<b>Zonage :</b>	R1FF[632]
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **OBJET DES DEMANDES :**

Le propriétaire a déposé une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00197) qui, si elle est approuvée, aura pour effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Il est proposé de démolir l'habitation existante et de construire une nouvelle habitation isolée sur chacune des parcelles nouvellement créées.

#### **DISPENSE REQUISE :**

La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

D08-02-22/A-00179 : 93, avenue Lotta, partie 1

- a) Permettre une réduction à 16,82 mètres de la largeur du lot, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.
- b) Permettre une réduction à 490 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

D08-02-22/A-00180 : 91, avenue Lotta, partie 2

- c) Permettre une réduction à 15,11 mètres de la largeur du lot, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.
- d) Permettre une réduction à 439 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet de la demande d'autorisation précitée en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

**AUDIENCE PUBLIQUE :**

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Steve Pentz, agent de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis étaient respectées. M. Pentz a fourni au Comité une présentation détaillée, en se rapportant à un plan d'emplacement et un plan de la composition des lots, à des photographies du paysage de rue et de la propriété en question, ainsi qu'à un plan d'implantation préliminaire et des dessins d'élévation.

Le Comité a également entendu un exposé de Nancy Wilson, de l'Association communautaire City View. Élaborant sur ses observations écrites versées au dossier, Mme Wilson a fait valoir que la proposition ne respectait pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage ou du Plan officiel de la Ville. Elle a également indiqué que deux arbres matures avaient récemment été enlevés sur la propriété en question. En se référant au rapport d'urbanisme de la Ville qui figure au dossier, Mme Wilson a fait remarquer que la Ville aurait exigé la protection de ces deux arbres comme condition d'approbation de la demande d'autorisation (D08-01-22/B-00197).

En réponse aux questions du Comité, Nancy Young, la forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, a confirmé qu'elle avait été informée plus tôt dans la journée que les arbres avaient été enlevés et a proposé que la condition soit modifiée pour envisager le remplacement et la compensation plutôt que la conservation.

Le Comité a également entendu Gwyneth Davidson, du 95, avenue Sainte-Claire, qui a parlé de l'impact de la perte des arbres sur la communauté, ainsi que de l'importance de prévoir des terrains adéquats aux fins de drainage, puisqu'il n'y a pas d'égouts pluviaux dans le secteur.

Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présente et a indiqué qu'elle n'avait aucune préoccupation concernant les demandes.

Jill Prot, de l'Association communautaire City View, était également présente.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDES ACCORDÉES**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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.

Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre C. White est dissident pour les raisons mentionnées plus bas) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes, soulignant que : le personnel a déterminé qu'une dérogation permettant de réduire la largeur et la superficie de chaque lot proposé est en effet de nature mineure et permettrait toujours l'aménagement approprié d'une habitation individuelle isolée sur chaque lot. Dans tout le quartier et toujours dans la zone R1FF, plusieurs autres lots ont été morcelés pour la création de deux nouveaux lots de taille comparable à ceux proposés dans le cadre de la demande d'autorisation connexe ».

La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées, se rapportant exclusivement à la largeur et à la superficie des lots, auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au voisinage, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition se conforme en grande partie à un modèle de lot existant et contribue à un nouvel aménagement intercalaire de faible hauteur dans la zone urbaine, à proximité d'une gamme de services et de commodités communautaires. Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le voisinage. Au final, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Par conséquent, le Comité autorise les dérogations demandées.

*Le membre C. White est dissident. À son avis, les dérogations demandées permettent l'aménagement de deux habitations isolées sur des lots qui sont nettement sous-dimensionnés par rapport aux normes de zonage applicables, et ne respectent donc pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.*

#### **AVIS DE DROIT D'APPEL :**

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 18 août 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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 additionnel. 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](mailto:cded@ottawa.ca).

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

**DECISION SIGNATURE PAGE  
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

**File No. / Dossier n°:** D08-01-22/A-00179, D08-2-22/A-00180  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** 773873 Ontario Limited  
**Location / Emplacement:** 20 Cordova Street

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

*“Ann M. Tremblay”*

**ANN M. TREMBLAY  
CHAIR / PRÉSIDENTE**

*“Kathleen Willis”*

**KATHLEEN WILLIS  
MEMBER / MEMBRE**

**Dissent / Dissident**

**COLIN WHITE  
MEMBER / MEMBRE**

*“Scott Hindle”*

**SCOTT HINDLE  
MEMBER / MEMBRE**

**Absent / Absente**

**JULIA MARKOVICH  
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d’Ottawa.

***Date of Decision / Date de la décision***  
**July 29, 2022 / 29 juillet 2022**




---

**Matthew Garnett  
Acting Secretary-Treasurer /  
Secrétaire-trésorier intérimaire**