



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

Dossier(s) :	D08-02-22/A-00171 et D08-02-22/A-00172
Propriétaire(s) :	Christopher Zelney
Adresse :	101, avenue Chippewa
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	lots 2239, 2240, 2241 et 2242, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF[632]
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Le bien-fonds visé est constitué de quatre lots entiers sur un plan de lotissement (lots 2239 à 2242 sur le plan enregistré 375). Le propriétaire souhaite construire une nouvelle maison isolée de deux étages sur les lots 2239 et 2240 (**représentés par la partie 2 du plan 4R préliminaire joint aux demandes**). La maison isolée de deux étages existante restera sur les lots 2241 et 2242 (**représentés par la partie 1 du plan 4R préliminaire**). La proposition ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

A-00171 – 103 Chippewa, lots 2241 et 2242, **représentés par la partie 1** (maison isolée de deux étages existante)

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,26 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 441,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 25,01 % de la profondeur du lot (7,24 mètres), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière (lot intérieur) correspondant à au moins 28 % de la profondeur du lot (8,10 mètres.)

A-00172 – 101 Chippewa, Lots 2239 and 2240, représenté par la partie 2 (maison isolée de deux étages proposée)

- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,26 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.
- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 441,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.
- f) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 3,0 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 4,5 mètres.

La demande précise que le Règlement de zonage permet au propriétaire d'utiliser une partie de la ruelle arrière (parties 3 et 4 du plan 4R préliminaire déposé avec la demande) pour calculer les exigences minimales en matière de superficie de lot et de cour arrière.

Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Mike Segreto, agent du requérant, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Le Comité a noté que l'objet du requérant devrait être modifié pour se lire comme suit :

Le bien-fonds visé est constitué de quatre lots entiers sur un plan de lotissement (lots 2239 à 2242 sur le plan enregistré 375). Le propriétaire souhaite construire une nouvelle maison isolée de deux étages sur les lots 2239 et 2240 (**représentés par la partie 2 du plan 4R préliminaire joint aux demandes**). La maison isolée de deux étages existante restera sur les lots 2241 et 2242 (**représentés par la partie 1 du plan 4R préliminaire**). La proposition n'est pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

Il a également été noté que la description de chaque dossier devait être modifiée comme suit :

A-00171 – 103 Chippewa, lots 2241 et 2242, représentés par la partie 1 (maison isolée de deux étages existante)

A-00172 – 101 Chippewa, Lots 2239 and 2240, représenté par la partie 2
(maison isolée de deux étages proposée)

Avec l'accord de M. Segreto, les demandes ont été modifiées en conséquence.

En réponse aux questions du Comité, M. Segreto a confirmé qu'il n'était pas au courant de la présence de gravier près de l'arbre mature et que cela pourrait être dû à la construction du 103, avenue Chippewa. Il a confirmé que le gravier sera enlevé.

Le Comité a également entendu un exposé de Nancy Wilson, de l'Association communautaire de City View. Développant ses commentaires écrits versés 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 souligné ses objections à l'aménagement excessif continu de lots trop petits dans la communauté, à l'insuffisance des services municipaux existants et aux répercussions de la proposition sur le caractère du paysage de rue du voisinage.

Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente. Elle a confirmé que l'entrée de cour proposée sur la partie 2 répondait aux exigences du Règlement de zonage et que l'entrée de cour proposée minimisait l'impact sur la zone critique des racines de l'arbre municipal.

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

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que « la taille des lots permet le stationnement, l'aménagement paysager de finition et les maisons isolées, qui sont conformes à la surface maximale construite de 45 % du lot et aux retraits requis. ». En ce qui concerne la réduction du retrait de la cour latérale d'angle, le rapport souligne également que « le retrait réduit de la cour latérale d'angle permet une séparation

adéquate de la rue, et une forme bâtie qui encadre l'avenue Chippewa et la rue Cordova. »

La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées 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 quartier, 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. La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, puisque la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à un nouvel aménagement intercalaire dans la zone urbaine générale, 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, parce que la proposition représente un aménagement ordonné et compatible avec le secteur. Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucun effet négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations (a), (b), (d) et (e) demandées.

Le Comité autorise également les dérogations (c) et (f), **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 juin 2022.

Le membre C. White est dissident, estimant que les dérogations demandées favorisent l'aménagement de deux maisons isolées sur des lots de taille insuffisante 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 un 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 1^{er} septembre 2022**, 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 additionnel. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus

Dossiers : D08-02-22/A-00171 et D08-02-22/A-00172

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 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.

Dossiers : D08-02-22/A-00171 et D08-02-22/A-00172

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

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00171 & D08-02-22/A-00172
Owner(s) / Propriétaire(s): Christopher Zelney
Location / Emplacement: 101 Chippewa Avenue

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**

Absent / Absente

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

Dissent / Dissident

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**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
August 12, 2022 / 12 août 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier