



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

Dossier(s) : D08-02-21/A-00329, D08-02-21/A-00330
Propriétaire(s) : Irina Nachetaya
Adresse : 66, (68), avenue Chippewa
Quartier : 8 – Collège
Description officielle : lots 2062, 2063, 2064 et 2065, plan enregistré 375
Zonage : R1FF[632]
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **les 20 octobre et 3 novembre 2021**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire souhaite démolir l'habitation isolée existante et construire deux nouvelles habitations isolées de deux étages au même endroit. Les habitations proposées, chacune sur deux des quatre lots, ne seront pas conformes au Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

A-00329 : (68), avenue Chippewa, lots 2062 et 2063, plan enregistré 375

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 441,2 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 15,2 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 19,5 mètres.

A-00330 : 66, avenue Chippewa, lots 2064 et 2065, plan enregistré 375

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 441,2 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 15,2 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 19,5 mètres.

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 :

Avant l'audience du 20 octobre 2021, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Lucy Ramirez, de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, afin de disposer de plus de temps pour recevoir et examiner un plan d'implantation et un rapport d'information sur les arbres mis à jour. Lors de l'audience, le Comité a entendu Jaime Posen, agent de la propriétaire, qui a confirmé que des plans révisés avaient été soumis. Avec l'accord de M. Posen et l'assentiment du Comité, les demandes ont été ajournées au 3 novembre.

Lors de la nouvelle audience, le président a fait prêter serment à M. Posen, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse aux questions du Comité, M. Posen a confirmé que les deux habitations isolées proposées seraient conformes à toutes les normes fonctionnelles applicables en matière de zonage, à l'exception des dérogations demandées visant la réduction de la largeur et de la superficie des lots.

Le Comité a également entendu Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire. Elle a confirmé que le rapport d'information sur les arbres révisé a été soumis, mais que la Direction générale continuait d'avoir des préoccupations concernant la proximité de l'entrée de cour par rapport aux arbres existants appartenant à la Ville (arbres n° 1 et n° 2 sur le plan d'emplacement des arbres). Elle a confirmé également qu'une condition en matière de garanties est imposée pour assurer une protection adéquate des arbres 1 et 2.

Le Comité a également entendu Nancy Wilson et Jill Prot de l'Association communautaire City View. Mme Wilson a exprimé des préoccupations concernant la conformité des lots proposés avec le caractère du paysage de rue et, par conséquent, avec le but et l'esprit général du Plan officiel. Mme Prot a soulevé d'autres préoccupations concernant l'adéquation de l'infrastructure municipale existante pour accueillir de nouveaux aménagements dans le quartier.

Mme Wilson a également exprimé des craintes concernant l'accès aux toits et aux terrasses proposés en termes d'intimité et de conformité aux exigences du Règlement de zonage. En réponse aux questions du Comité, Mme Ramirez (DGPIDE) a confirmé que la proposition serait conforme au Règlement de zonage.

Angelo Spadola, l'architecte du projet, était également présent.

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.

La Majorité du Comité (« la Majorité », le président Tremblay et le membre White étant dissidents) 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 note que le rapport de la DGPIDE ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, soulignant que « les lots proposés sont conformes aux réaménagements dans le quartier ». Le rapport donne aussi un aperçu du contexte environnant, indiquant que « plus à l'ouest le long de la rue, il y a des lots de taille similaire au 93 et 95, avenue Chippewa, tous deux ayant une largeur de 15,20 mètres et une superficie de 439 mètres carrés. Plus à l'est le long de la rue se trouvent les propriétés situées aux 49 et 51, avenue Chippewa, la première ayant une largeur de lot de 16,85 mètres et une superficie de 487,4 mètres carrés, la seconde ayant une largeur de lot de 13,56 mètres et une superficie de 392,2 mètres carrés [...] En résumé, les lots proposés ne sont pas incompatibles avec les propriétés avoisinantes ».

La Majorité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives particulières sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, la Majorité estime que, comme la proposition est compatible avec son contexte et qu'elle favorisera un modèle d'aménagement efficace, situé à proximité d'une gamme de services et de commodités communautaires, 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 estime également que les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Plan officiel parce que la proposition contribue à un nouvel aménagement intercalaire dans le Secteur urbain général. Par ailleurs, la Majorité est d'avis que les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné et qu'il est proposé de maintenir toutes les normes fonctionnelles pour les constructions futures. De plus, la Majorité conclut que les dérogations demandées sont mineures parce qu'elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinante ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve des conditions suivantes :**

1. Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire/requérante doit conclure une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à ses frais et à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**. L'entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété.

La propriétaire accepte de :

- a) fournir un plan de nivellement et de viabilisation qui s'aligne sur les recommandations d'atténuation dans le rapport d'information sur les arbres préparé par IFS Associates, daté du 29 octobre 2021.
- b) fournir des garanties pour une période de trois ans, qui équivalent à la valeur des arbres 1 et 2, telle qu'évaluée par la Ville. La propriétaire convient que la garantie ne lui sera remise que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent confirmant que les arbres 1 et 2 sont en bonne santé et en bon état et qu'ils demeurent structurellement stables. La propriétaire reconnaît et convient que si, de l'avis de la **forestière de la Ville** et/ou du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Ouest de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ou de la personne désignée**, le rapport indique que les arbres 1 ou 2 sont en déclin et doivent être enlevés, la garantie, dans sa totalité pour l'arbre en question, sera confisquée.

Le président A. M. Tremblay et le membre C. White sont dissidents. À leur avis, les dérogations demandées facilitent l'aménagement de deux habitations isolées sur des lots de taille insuffisante qui ne sont pas compatibles avec leur contexte et ne respectent pas le but et l'esprit général du Règlement de zonage. Faisant remarquer que les politiques du Plan officiel encouragent l'aménagement résidentiel intercalaire dans les zones urbaines, M. White a fait valoir que les dispositions du Règlement de zonage (zone R1FF [632]), qui, à son avis, imposent des limites plus strictes à l'aménagement résidentiel intercalaire, n'ont pas été mises à jour pour tenir compte de la tendance actuelle à la densification.

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 2 décembre 2021**, 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.elto.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 cofa@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.

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

File No. / Dossier n°: D08-02-21/A-00329, D08-02-21/A-00330
Owner(s) / Propriétaire(s): Irina Nachetaya
Location / Emplacement: 66, (68) 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.

Dissent / Dissidente

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

"Kathleen Willis"

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

"Scott Hindle"

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

Dissent / Dissident

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

"Julia Markovich"

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I, Michel Bellemare, Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for the City of Ottawa, certify that the attached is a true copy of the Decision of the Committee with respect to the application recorded.

Je, soussigné, Michel Bellemare, secrétaire-trésorier du Comité de dérogation pour la Ville d'Ottawa, confirme que l'énoncé ci-joint est une copie conforme de la décision rendue par le Comité à l'égard de la demande visée.

**Date of Decision / Date de la décision
November 12, 2021 / 12 novembre 2021**


**Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**