



## 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-00217 à D08-02-22/A-00219  
**Propriétaire(s) :** David McCabe et Alexandra Da Costa  
**Adresse :** 305, avenue Currell (686 et 688, croissant Irene)  
**Quartier :** 15 - Kitchissippi  
**Description officielle :** partie du lot 31, plan enregistré 282  
**Zonage :** R4UA  
**Règlement de zonage :** 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 21 septembre et le 5 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

#### OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires ont présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00227 à D08-01-22/B-00229) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer trois parcelles distinctes. Il est proposé de créer trois nouvelles habitations en rangée. L'habitation existante doit rester comme une habitation en rangée. Les parcelles et l'aménagement proposés ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

#### DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

#### **A-00217 : 305, avenue Currell, parties 1, 4 et 5, habitation existante qui deviendra une habitation en rangée**

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle **avant** à 4,87 mètre **2,47 mètres**, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle **avant** de 3,5 mètres.
- b) Permettre une cour intérieure réduite de 3,9 mètres et de 1,9 mètre, alors que le règlement stipule qu'une cour intérieure doit être fournie et créée en prolongeant

une ligne parallèle à partir du retrait arrière minimal requis du lot contigu, à travers la plus longue ligne de lot commune partagée, dans le lot visé sur une distance à partir de cette ligne de lot partagée égale à la largeur réelle du lot visé, soit 30 %, dans le cas présent 8,74 mètres, après quoi la cour arrière peut être réduite à 1,2 mètre.

**A-00218 : 688, croissant Irene, parties 2 et 6, habitation en rangée proposée**

- c) Permettre la réduction du retrait de la cour ~~latérale d'angle~~ **avant** à 1,87 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour ~~latérale d'angle~~ **avant** de 3,5 mètres.
- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 98,6 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot de 135 mètres carrés.
- e) Permettre une cour intérieure réduite de 3,9 mètres et de 1,9 mètre, alors que le règlement stipule qu'une cour intérieure doit être fournie et créée en prolongeant une ligne parallèle à partir du retrait arrière minimal requis du lot contigu, à travers la plus longue ligne de lot commune partagée, dans le lot visé sur une distance à partir de cette ligne de lot partagée égale à la largeur réelle du lot concerné, soit 30 %, dans le cas présent 8,74 mètres, après quoi la cour arrière peut être réduite à 1,2 mètre.

**A-00219 : 686, croissant Irene, parties 3 et 7, habitation en rangée proposée**

- f) Permettre la réduction du retrait de la cour ~~latérale d'angle~~ **avant** à 1,87 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour ~~latérale d'angle~~ **avant** de 3,5 mètres.
- g) Permettre une cour intérieure réduite de 3,9 mètres et de 1,9 mètre, alors que le règlement stipule qu'une cour intérieure doit être fournie et créée en prolongeant une ligne parallèle à partir du retrait arrière minimal requis du lot contigu, à travers la plus longue ligne de lot commune partagée, dans le lot visé sur une distance à partir de cette ligne de lot partagée égale à la largeur réelle du lot concerné, soit 30 %, dans le cas présent 8,74 mètres, après quoi la cour arrière peut être réduite à 1,2 mètre.
- h) Permettre qu'une utilisation non accessoire pour une place de stationnement proposée soit située sur la partie 7 au bénéfice des parties 2 et 6, alors que le règlement stipule qu'une utilisation accessoire n'est permise dans une zone seulement lorsqu'elle est située sur le même lot que l'utilisation principale à laquelle elle est accessoire et qu'elle n'existe que pour soutenir l'utilisation principale.

D08-02-22/A-00217 et D08-02-22/A-00218 et D08-02-22/A-00219

- i) Permettre l'emplacement de deux places de stationnement dans une cour **avant ou** latérale d'angle, alors que le règlement ne permet pas de places de stationnement dans la cour **avant ou** latérale d'angle.
- j) Permettre une entrée de cour double sur un lot d'une largeur de 11,66 mètres, alors que le règlement ne permet pas une entrée de cour double sur un lot d'une largeur inférieure à 15 mètres.

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

### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

Avant l'audience du 21 septembre 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, afin de donner aux parties plus de temps pour discuter des corridors de desserte. Lors de l'audience, le Comité entend James Colizza, agent des requérants, qui se dit d'accord avec l'ajournement demandé par l'urbaniste. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 5 octobre 2022.

Lors de la nouvelle audience du 5 octobre 2022, le président du Groupe fait prêter serment à M. Colizza, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Colizza présente un exposé complet au Comité.

Le Comité note que les dérogations demandées, telles qu'énoncées dans l'avis, devraient être modifiées conformément au rapport d'urbanisme de la Ville versé au dossier, comme suit :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour ~~latérale d'angle~~ **avant** à 1,87 mètre **2,47 mètres**, alors que le règlement exige un retrait de cour ~~latérale d'angle~~ **avant** de 3,5 mètres.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour ~~latérale d'angle~~ **avant** à 1,87 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour ~~latérale d'angle~~ **avant** de 3,5 mètres.
- f) Permettre la réduction du retrait de la cour ~~latérale d'angle~~ **avant** à 1,87 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour ~~latérale d'angle~~ **avant** de 3,5 mètres.
- i) Permettre l'emplacement de deux places de stationnement dans une cour **avant ou** cour latérale d'angle, alors que le règlement ne permet pas de places de stationnement dans la cour **avant ou** latérale d'angle.

Avec l'accord de M. Colizza, les demandes sont modifiées en conséquence.

Le Comité entend M. Hamilton qui confirme que la question du corridor de desserte a été clarifiée et que la DGPIDE n'a pas d'autres préoccupations concernant les demandes. M. Hamilton explique également que le morcellement créerait deux nouvelles lignes de lot avant pour les unités d'habitation intérieures, mais que ce changement n'entraînerait aucune modification des normes de rendement.

Le Comité entend également Heather Mitchel, de l'Association communautaire de Westboro, qui affirme que l'Association appuie les demandes.

Nancy Young, forestière spécialiste en aménagement intercalaire, est également présente. Elle demande que toute approbation du Comité soit liée au plan d'implantation révisé, qui a été modifié pour déplacer l'allée et l'entrée de cour hors des zones critiques des racines des arbres conservés afin d'assurer une meilleure protection.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDES ACCORDÉES TELLES QUE MODIFIÉES**

Le Comité prend 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, 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*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que : « Le personnel n'a aucune inquiétude quant aux dérogations proposées et est d'avis que l'aménagement respecte l'intention du ou des Plans officiels en ce qui concerne la densification résidentielle ainsi que l'intention du Règlement de zonage. »

Compte tenu des circonstances, le 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car 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, le 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 et compatible avec le voisinage. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures parce qu'elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et les dimensions de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 6 octobre 2022, et aux plans d'élévations déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 septembre 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.

### **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 3 novembre 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°:** D08-02-22/A-00217 to D08-02-22/A-00219  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** David Glen McCabe and Alexandra Debra Da Costa  
**Location / Emplacement:** 305 Currell Avenue ( 686 & 688 Irene crescent)

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.

***“John Blatherwick”***

**JOHN BLATHERWICK  
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

Absent / Absent

**STAN WILDER  
MEMBER / MEMBRE**

***“Heather MacLean”***

**HEATHER MACLEAN  
MEMBER / MEMBRE**

***“Michael Wildman”***

**MICHAEL WILDMAN  
MEMBER / MEMBRE**

***“Colin White”***

**COLIN WHITE  
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON  
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***  
**October 14, 2022 / 14 octobre 2022**

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