



**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-00220
Propriétaire(s) :	13098931 Canada Inc.
Lieu :	368, avenue Tweedsmuir
Quartier :	15 - Kitchissippi
Legal Description:	Lot 41, plan enregistré 263
Zonage :	R4UB
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 DE LA DEMANDE :

Le propriétaire souhaite construire un immeuble résidentiel de trois étages (plus un sous-sol) abritant au total 16 logements; il s'agira de studios et de logements d'une ou deux chambres à coucher, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

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

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 0 mètre pour les abris à vélos, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 0,6 mètre pour une structure accessoire.
- b) Permettre l'augmentation du nombre de logements permis à 16, alors que le règlement permet tout au plus 12 logements dans un immeuble résidentiel de faible hauteur.

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de plan d'implantation (D07-12-22-0087) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 21 septembre 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Rosaline Hill, agente de la requérant, afin de disposer de plus de temps pour consulter l'urbaniste concernant l'interprétation du zonage pour les fenêtres en baie proposées. Lors de l'audience, le Comité entend Mme Hill, qui réitère sa demande et demande que la demande soit ajournée à la prochaine audience prévue le 5 octobre 2022. Elle déclare également qu'elle ne demandera pas de dérogations supplémentaires et que si une nouvelle conception de la proposition est nécessaire, les plans seront révisés en conséquence. Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présent. Il confirme que les révisions aux plans seraient mineures et que l'ajournement à la prochaine date d'audience donnerait suffisamment de temps. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 5 octobre 2022.

À la nouvelle audience du 5 octobre 2022, le président du Groupe fait prêter serment à Mme Hill, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Mme Hill, qui comparaît avec Peter Hume, représentant également la requérante, fait un exposé complet au Comité. Mme Hill confirme que les fenêtres en baie, telles que montrées sur les plans, sont conformes aux règles de zonage.

M. Hamilton, également présent, ne fait part d'aucune préoccupation concernant la demande. M. Hamilton avertit Mme Hill qu'à son avis, les fenêtres proposées ne peuvent pas être interprétées comme des fenêtres en baie telles que définies dans un bulletin de pratique interne des Services du Code du bâtiment et qu'elles ne sont pas considérées comme conformes aux règles de zonage. Mme Hill a confirmé qu'elle souhaite aller de l'avant avec les plans tels que déposés et qu'elle s'occupera de l'interprétation des fenêtres en saillie au moment de la délivrance du permis de construire.

Le Comité entend également Larry Wong, du 440, avenue Dawson, qui remet en question les retraits proposés pour les structures accessoires dans la cour arrière. M. Wong se dit préoccupé par le nombre de logements proposés et demande la confirmation qu'aucun stationnement n'est exigé pour cet aménagement.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE**

Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris des lettres faisant part de préoccupations.

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 tous 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 de la demande, soulignant que : « Le personnel est d'avis que les logements supplémentaires permis dans le bâtiment seraient desservis adéquatement par les commodités de la propriété. De plus, la plus grande densité proposée sur le site assure une transition appropriée entre le corridor mineur du chemin Richmond et les formes de bâtiments résidentiels au niveau du sol à l'intérieur du quartier. Les utilisations résidentielles à logements multiples sont courantes dans le voisinage immédiat, y compris les maisons jumelées, les triplex et les immeubles d'habitation voisins. »

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives indues sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au secteur, 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 représente une forme modeste de densification qui respecte le caractère du quartier. Par ailleurs, le 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 de la propriété qui est compatible avec le secteur environnant. Enfin, le 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.

Le Comité autorise les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et les dimensions de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 5 octobre 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 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 3 novembre 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 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.

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

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00220
Owner(s) / Propriétaire(s): 13098931 Canada Inc.
Location / Emplacement: 368 Tweedsmuir 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.

“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