



**COMITÉ DE DÉROGATION
DE LA VILLE D'OTTAWA**

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

Date de la décision :	28 octobre 2022
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00233 à D08-02-22/A-00235
Propriétaire(s) :	A&B Bulat Homes Ltd.
Adresse :	1357-1361, avenue Kitchener
Quartier :	16 - Rivière
Description officielle :	lot 9 et partie de la rue Goderich (anciennement la rue Grace), plan enregistré 322
Zonage :	R1S
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu le **19 octobre 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES

La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00240 à D08-01-22/B-00242) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer trois parcelles distinctes pour trois nouvelles maisons isolées de deux étages. Les parcelles et les maisons isolées proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE

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

A-00233 : 1357, av. Kitchener, parties 1, 3 et 4, maison isolée de deux étages proposée

- a) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à ~~5,78~~ **4,87** mètres, alors que le règlement permet une largeur d'entrée de cour maximale de 3,0 mètres.

A-00234 : 1359, av. Kitchener, parties 1 et 5 à 11, maison isolée de deux étages proposée

- b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à ~~5,78~~ **4,87** mètres, alors que le règlement permet une largeur d'entrée de cour maximale de 3,0 mètres.

A-00235 : 1361, av. Kitchener, parties 12, 13 et 14, maison isolée de deux étages proposée

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 8,27 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 12,0 mètres.
- d) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 1,50 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 2,49 mètres.
- e) Permettre la réduction du paysagement végétalisé dans la cour avant à ~~22,1 % (10,1 mètres carrés)~~ **33,7 % (16,94 mètres carrés)**, alors que le règlement exige un paysagement végétalisé dans la cour avant d'au moins 35 % (~~15,95~~ **17,0 mètres carrés**).
- ~~f) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 4,09 mètres, alors que le règlement permet une largeur d'entrée de cour maximale de 3,0 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 7 septembre 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, au motif que des dérogations supplémentaires sont nécessaires ou que les plans doivent être révisés pour démontrer la conformité.

À l'audience, le Comité entend Mike Segreto, agent de la requérante, qui confirme qu'ils réviseraient les plans au dossier pour se conformer aux exigences du Règlement de zonage.

Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées à l'audience prévue le 19 octobre 2022.

Lors de la nouvelle audience du 19 octobre, la présidente fait prêter serment à Michael Segreto, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

La présidente confirme que la demande doit être modifiée comme suit :

- a) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à ~~5,78~~ **4,87** mètres, alors que le règlement permet une largeur d'entrée de cour maximale de 3,0 mètres.
- b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à ~~5,78~~ **4,87** mètres, alors que le règlement permet une largeur d'entrée de cour maximale de 3,0 mètres.
- e) Permettre la réduction du paysagement végétalisé dans la cour avant à ~~22,1 % (10,1 mètres carrés)~~ **33,7 % (16,94 mètres carrés)**, alors que le règlement exige un paysagement végétalisé dans la cour avant d'au moins 35 % (~~15,95~~ **17,0 mètres carrés**).
- f) ~~Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 4,09 mètres, alors que le règlement permet une largeur d'entrée de cour maximale de 3,0 mètres.~~

Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont modifiées en conséquence.

M. Segreto explique que la largeur accrue de l'entrée de cour est justifiée par la possibilité de garer une deuxième voiture dans l'entrée de cour, plutôt que sur la voie publique.

Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES TELLES QUE MODIFIÉES

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, 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 soulève « des préoccupations » concernant les dérogations (a) et (b), soulignant que « l'augmentation de la largeur des entrées de cour contribuera à une configuration dominante du stationnement le long du paysage de rue, étant donné que les lots sont étroits ». Cependant, le rapport reconnaît que « les entrées de cour révisées répondent maintenant à l'exigence minimale en matière de paysagement végétalisé ».

Le Comité note qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, 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. 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 les environs. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés adjacentes 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 27 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 17 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 Nos. / Dossiers n°: D08-02-22/A-00233 to D08-02-22/A-00235
Owner / Propriétaire: A&B Bulat Homes Ltd.
Location / Emplacement: 1357 Kitchener 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**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
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
October 28, 2022 / 28 octobre 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier