



**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-00118 et D08-02-22/A-00119
Propriétaire(s) : Tolou Group Inc.
Adresse : 308, avenue Atlantis
Quartier : 15 - Kitchissippi
Description officielle : lot 214, plan enr. 4M-28
Zonage : R3E
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 :

Lors de l'audience du 15 juin 2022, le Comité a reporté les demandes pour donner le temps à la propriétaire de répondre aux préoccupations de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et à celles de la Direction des services forestiers. La propriétaire a révisé les demandes de dérogations mineures et souhaite aller de l'avant avec les demandes.

La propriétaire a déposé une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00136) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Les nouveaux lots et l'aménagement proposés 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-00118 : 308, avenue Atlantis, partie 1 (maison isolée existante) :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,33 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 15 mètres. (nouvelle)

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 233,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,52 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.
- d) ~~Permettre la réduction de la longueur de la place de stationnement à 2,43 mètres, alors que le règlement exige une longueur de place de stationnement de 1,2 mètre. (nouvelle)~~

A-00119 : 310, avenue Atlantis, partie 2 (nouvelle maison isolée de deux étages) :

- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,91 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 15 mètres. (nouvelle)
- f) Permettre la réduction de la superficie du lot à 241 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- g) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure nord à 0,61 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.
- h) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 24,2 % de la profondeur du lot ou à 7,38 mètres, alors que le règlement exige un retrait arrière minimal de 28 % de la profondeur du lot ou de 8,53 mètres, mais qui ne peut être inférieur à 6 mètres, ni supérieur à 7,5 mètres. (nouvelle)
- i) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 24,2 % de la superficie du lot ou à 58,37 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie minimale de la cour arrière de 25 % de la superficie du lot, ou dans ce cas, une superficie de la cour arrière de 60,25 mètres carrés. (nouvelle)

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

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 15 juin 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, au motif que des dérogations supplémentaires et un rapport d'information sur les arbres sont nécessaires. Lors de l'audience, le Comité entend Joseph Vahidi, agent de la requérante, qui confirme qu'il demandera les dérogations supplémentaires identifiées par l'urbaniste et qu'il est d'accord avec l'ajournement demandé par la DGPIDE. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées *sine die*.

À la nouvelle audience du 19 octobre 2022, le président fait prêter serment à M. Vahidi, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Vahidi présente au Comité un bref exposé expliquant que depuis l'audience initiale de juin, les plans ont été révisés afin de protéger les deux arbres situés devant la nouvelle habitation.

Le Comité entend M. Hamilton, de la DGPIDE de la Ville, qui explique que la présentation des plans révisés a atténué les préoccupations initiales concernant la réduction de la cour latérale intérieure par rapport à l'arbre. La DGPIDE a encore des inquiétudes quant à la réduction du retrait de la cour latérale, mais il note que l'accès à la cour arrière est toujours assuré par la cour latérale plus grande. En réponse aux questions du Comité, M. Hamilton fait part d'autres préoccupations concernant la demande de dérogation relative à la réduction de la longueur de la place de stationnement, car cela pourrait entraîner le stationnement d'un véhicule sur l'emprise municipale. Après une discussion et en tenant compte des préoccupations de M. Hamilton, M. Vahidi modifie la demande pour supprimer la dérogation (d).

Avec l'accord de toutes les parties, la demande est modifiée en conséquence.

Le Comité entend Haley Murray, la forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, qui se dit satisfaite des révisions apportées aux plans pour protéger les arbres n° 1 et n° 3.

Patricia Le Saux, représentant l'Association communautaire de Westboro Beach, est également présente. Mme Le Saux indique que l'Association est favorable à l'aménagement proposé. Josh Svatek, du 314 avenue Atlantis, et Rod Thiessen, du 304, avenue Atlantis, sont également présents et se prononcent en faveur de la demande. M. Thiessen se dit préoccupé par la suppression de la dérogation (d), car sans cette dispense, aucun stationnement sur place ne pourrait être aménagé sur la propriété, ce qui entraînerait une demande accrue de stationnement sur la rue.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES EN PARTIE TELLES QUE MODIFIÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris les témoignages d'appui de l'Association communautaire de Westboro Beach et de voisins.

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 (a), (b), (c), (e), (f), (h) et (i) 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 met en évidence des « préoccupations mineures » concernant les demandes, soulignant que : « Les préoccupations du personnel concernant la dérogation proposée pour réduire le retrait minimal de la cour latérale intérieure à 0,6 m ont été largement atténuées. Les plans fournis ont été mis à jour pour assurer la protection de l'arbre n° 1 et de l'arbre n° 3, comme l'indique le rapport d'information sur les arbres. Le personnel encourage la requérante à prévoir un plus grand retrait de la cour latérale intérieure pour les besoins d'entretien extérieur et d'accès à la cour arrière, dans la mesure du possible. »

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, les dérogations (a), (b), (c), (e), (f), (h) et (i) 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 (a), (b), (c), (e), (f), (h) et (i) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à un aménagement intercalaire discret dans la zone urbaine. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations (a), (b), (c), (e), (f), (h) et (i) 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 (a), (b), (c), (e), (f), (h) et (i) sont mineures, car elles ne créeront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés adjacentes ou le quartier en général.

Par contre, au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation pour la réduction du retrait de la cour latérale nord (g) respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Plus précisément, le Comité estime qu'il n'y a pas de preuve suffisante que la dérogation (g) est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. En l'absence de l'un des quatre critères réglementaires, le Comité ne peut autoriser la réduction du retrait de la cour arrière.

Le Comité autorise les dérogations (a), (b), (e) et (f).

Le Comité autorise la dérogation (c), **sous réserve que** la dispense s'applique à l'habitation existante située au 308, avenue Atlantis et qu'elle est limitée à la durée de vie de ce bâtiment seulement.

Le Comité autorise les dérogations (h) et (i) **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 9 septembre 2022, et aux plans d'élévations révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 13 juin 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.

Le Comité n'autorise pas la dérogation (g).

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 No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00118 & D08-02-22/A-00119
Owner(s) / Propriétaire(s): Tolou Group Inc.
Location / Emplacement: 308 Atlantis 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**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

J'atteste que la présente 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