

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Date de la décision : | 25 novembre 2022 |
| Dossier(s) : | D08-02-22/A-00276 |
| Propriétaire(s) : | Nadezhda Solovyova |
| Adresse : | 284, avenue Churchill |
| Quartier : | 15 – Kitchissippi |
| Description officielle : | lot 345, plan 4M-28 |
| Zonage : | R3E |
| Règlement de zonage : | 2008-250 |
| Date de l'audience : | 16 novembre 2022 |

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] En juin 2022, le Comité a refusé une demande de dérogations mineures (D08-02-21/A-00213) en vue de la construction d'une maison jumelée sur cette propriété. La propriétaire a depuis fait appel de la décision du Comité auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.
- [2] La propriétaire a révisé ses plans et souhaite maintenant présenter une nouvelle demande visant à démolir sa maison isolée de deux étages en vue de la construction d'une maison jumelée. La maison jumelée proposée ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- [4] 284, avenue Churchill Nord, la moitié nord de la maison jumelée proposée :
 - a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,61 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 231 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

- c) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne le permet pas, sur la base des conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

[5] (286), avenue Churchill Nord, la moitié sud de la maison jumelée proposée

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,61 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 231 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- c) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne le permet pas, sur la base des conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

- [6] La demande indique 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

- [7] Le président du Groupe fait prêter serment à Chris Jalkotzy, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [8] En réponse à une question du Comité concernant la mesure dans laquelle cette demande différait de la demande précédente refusée par le Comité, Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, indique qu'à son avis, il y a des modifications importantes dans les plans déposés, bien qu'il reconnaisse que les dérogations demandées sont essentiellement les mêmes.
- [9] Le Comité entend un exposé de M. Jalkotzy, qui a fait référence au plan d'implantation et aux élévations figurant au dossier, en insistant particulièrement sur les révisions apportées depuis la demande précédente, à savoir :
- Réduire de 70 % la quantité de murs de soutènement et en réduire la hauteur.
 - Déplacer les portes avant vers les garages pour les rendre plus visibles de la rue.
 - Réduire la distance entre les portes arrière et la deuxième habitation.
 - Modifier la pente des entrées de cour pour les rendre conformes à ce qui est autorisé par le Règlement sur les voies d'accès privées.
 - Ajuster la hauteur des garages faisant face à la rue et surélever les entrées en ajustant les hauteurs de plancher à l'intérieur du bâtiment.

- [10] M. Jalkotzy fait également référence à des rendus de l'enveloppe du bâtiment pour démontrer la construction proposée dans son contexte. Il présente en outre un plan de situation mettant en évidence chaque propriété du quartier élargi qui comporte des garages ou des abris d'auto faisant face à l'avant.
- [11] Le Comité entend également Patricia Le Saux, de l'Association communautaire de Westboro Beach, qui affirme qu'elle ne s'oppose pas à la demande.
- [12] Tran Truong, du 288, avenue Churchill, s'adresse aussi au Comité et indique que les révisions apportées à la demande sont positives, bien qu'elle demeure préoccupée par les garages en façade proposés et leur compatibilité avec le paysage de rue, ainsi que par l'installation de clôtures et l'aménagement paysager.
- [13] Maureen Dougan, du 290 Churchill, signale pour sa part que les révisions ont répondu à un certain nombre de ses préoccupations antérieures, surtout en ce qui concerne la conservation de l'arbre existant à l'avant de la propriété, mais elle dit s'en remettre au Comité pour déterminer si les changements sont suffisamment importants pour justifier l'approbation de la demande.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSÉE

- [14] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris les observations écrites de voisins et de l'Association communautaire de Westboro Beach.
- [15] 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.
- [16] Compte tenu de la preuve, le Comité n'est pas convaincu que la demande ait été suffisamment modifiée par rapport à la demande antérieure ni que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [17] Le Comité note que ses décisions sont définitives et que le principe de la chose jugée (*res judicata*) vise à préserver l'intégrité des processus juridictionnels afin de réduire l'incertitude et l'incohérence des résultats. Le Comité note également que le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire et la jurisprudence ont statué que le principe de la chose jugée (*res judicata*) n'est pas en cause lorsque les détails d'une demande sont suffisamment modifiés par rapport à une demande antérieure.
- [18] De plus, le Comité mentionne les efforts déployés par la requérante pour continuer de consulter les résidents du secteur et l'association communautaire.

- [19] Qui plus est, le Comité conclut dans son rapport d'urbanisme que les garages proposés, faisant face à l'avant, « ne respectent pas entièrement l'intention du Plan officiel et du Règlement de zonage, et ne sont pas souhaitables pour l'aménagement approprié de la propriété en raison de l'impact sur le paysage de rue ».
- [20] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que les détails de la demande ne sont pas suffisamment modifiés par rapport à la demande précédente, et que sa décision et ses motifs antérieurs sont donc maintenus. Par conséquent, le Comité conclut que les dérogations demandées ne sont pas souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, parce que le garage attenant proposé en façade aurait un impact négatif sur le caractère du paysage de rue.
- [21] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'intention et l'objectif généraux du Plan officiel, car l'aménagement proposé ne préserve pas le caractère du quartier.
- [22] Par ailleurs, le Comité conclut que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le secteur environnant.
- [23] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, ne sont pas mineures parce qu'elles auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes et le quartier en général.
- [24] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

“John Blatherwick”
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **25 novembre 2022**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **15 décembre 2022**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. 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 un avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veuillez 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.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment | Comité de dérogation

City of Ottawa | Ville d'Ottawa

[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](https://ottawa.ca/CommitteeofAdjustment) | [Ottawa.ca/Comitedederogation](https://ottawa.ca/Comitedederogation)

cofa@ottawa.ca | cded@ottawa.ca

613-580-2436