

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

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

Date de la décision :	16 décembre 2022
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00304 et D08-02-22/A-00305
Propriétaire :	John Maveety et Sean MacLeod
Adresse :	608, avenue Tweedsmuir
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	lot 8, plan enregistré 356
Zonage :	R3R[2676] H(8.5)
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	7 décembre 2022

OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison jumelée de deux étages abritant des logements secondaires dans le sous-sol de chaque unité d'habitation, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

DISPENSE REQUISE

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

A-00304 : 608 (608B), avenue Tweedsmuir, unité 1 (unité d'habitation jumelée proposée abritant un logement secondaire) :

- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,1 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8,5 mètres.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- c) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

A-00305 : 610 (610B), avenue Tweedsmuir, unité 2 (unité d'habitation jumelée proposée abritant un logement secondaire) :

- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,1 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8,5 mètres.
 - e) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
 - f) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
- [3] Les demandes indiquent 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

- [4] Avant l'audience prévue le 16 novembre 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Shannon Kelly du 604, avenue Tweedsmuir, qui ne pourrait pas être présente. Le Comité entend Ruth Hill, agente des propriétaires, qui accepte la demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées au 7 décembre 2022.
- [5] Lors de l'audience, le président du Groupe fait prêter serment à Rosaline Hill, représentant également les propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Sean MacLeod, l'un des propriétaires du bien-fonds, est également présent.
- [6] Mme Hill présente au Comité un diaporama comprenant un rendu en 3D, des photographies, un plan d'implantation et un plan de la composition des lots, qui montre les lots du secteur ayant des retraits latéraux similaires. Elle est d'avis que la réduction du retrait de la cour latérale est minime et qu'il serait conforme aux retraits dans le voisinage. Mme Hill souligne qu'avec l'ajout de la lucarne à pignon à l'arrière de l'habitation, le Règlement de zonage calcule la hauteur de la résidence en utilisant l'élément de la lucarne plutôt que la structure principale du toit. Par conséquent, la demande de dérogation à la hauteur semble être un écart plus important par rapport aux exigences du zonage.
- [7] L'urbaniste Margot Linker résume les préoccupations exprimées dans son rapport, soulignant que la dérogation demandée aux dispositions relatives au caractère du paysage de rue s'écarterait de l'intention du Règlement de zonage et du Plan officiel consistant à préserver le caractère dominant du quartier.
- [8] En réponse aux questions du Comité, Mme Linker confirme que la Direction générale n'a aucune inquiétude concernant les dérogations demandées pour la

réduction du retrait de la cour latérale intérieure et l'augmentation de la hauteur du bâtiment.

- [9] En ce qui concerne la condition visant une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement pour un plan de plantation d'arbres et des garanties pour un an, Mme Linker confirme que la condition serait communiquée au responsable de l'examen des plans de zonage et aux Services du Code du bâtiment de la Ville. Nancy Young, forestière de la ville, affirme que le personnel de la Ville s'assurerait que la condition est dûment remplie avant de délivrer tout permis de construire.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [10] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [11] 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.
- [12] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations importantes » à l'égard des demandes concernant l'introduction d'un garage attenant faisant face à l'avant, car il ne reflète pas le caractère dominant du paysage de rue. Cependant, les preuves ont révélé que la plupart des maisons recensées dans la zone d'analyse se trouvaient en fait sur des rues secondaires au coin de la propriété en question, et que les maisons ayant un garage attenant sont caractéristiques du secteur et préférées par les voisins.
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au 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.
- [16] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.

[17] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.

[18] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

[19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve** des conditions suivantes :

1. Que l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation estampillée, soit le 21 octobre 2022, en ce qu'ils concernent les dérogations demandées.
2. Les propriétaires doivent conclure une entente avec la Ville, au moyen d'une entente d'aménagement ou d'une lettre d'engagement, à leurs frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, acceptant de préparer et de mettre en œuvre le plan de plantation d'arbres et de fournir des garanties au montant de 400 \$ par arbre pendant une période d'un an à partir de la délivrance du permis d'occupation final. La compensation pour tout arbre qui ne peut être planté sur place sera versée aux Services forestiers avec la demande de permis d'abattage. Les propriétaires conviennent que la garantie ne sera remise aux bénéficiaires initiaux que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent confirmant que tous les arbres de remplacement sont en bonne santé; tout arbre de remplacement qui est mort ou en mauvais état doit être remplacé.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
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 **16 décembre 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 **5 janvier 2023**, 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 les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

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
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436