

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

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Date de la décision : | 20 janvier 2023 |
| Dossiers : | D08-02-22/A-00268 |
| Propriétaire(s) : | Olena Frolova et Sergiy Frolov |
| Adresse : | 2635, rue Conn |
| Quartier : | 7 – Baie |
| Description officielle : | lot 27, plan enregistré 427924; ancien canton de Nepean |
| Zonage : | R2F |
| Règlement de zonage : | 2008-250 |
| Date de l'audience : | 11 janvier 2023 |

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] Les propriétaires souhaitent aménager un logement secondaire dans le sous-sol du duplex existant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 407,7 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 13,28 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot minimale de 15 mètres.
 - c) Permettre la présence d'une entrée de cour (existante) entre le mur avant du bâtiment et la rue, alors que le Règlement de zonage stipule qu'aucune partie d'une entrée de cour ne peut être située entre le mur avant d'un bâtiment et la rue.

- d) Permettre la présence d'une entrée de cour double, d'une largeur de 5,88 mètres, alors que le Règlement de zonage limite à 5,5 mètres la largeur d'une entrée de cour double.

[3] 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

[4] La présidente fait prêter serment à Victoria Zamchevska, agente des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

[5] Est également présente Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville. Mme Kelly résume les préoccupations exprimées dans son rapport écrit versé au dossier. Selon elle, la légalisation de l'entrée de cour existante ne permettrait pas de respecter l'intention du Règlement de zonage de réduire l'impact visuel du stationnement et d'assurer un aménagement paysager adéquat, et si l'entrée de cour existante n'était pas autorisée à rester, la proposition ne pourrait pas satisfaire à l'exigence de stationnement supplémentaire pour un logement secondaire.

[6] Mme Zamchevska fait une brève présentation, soulignant que, de manière générale, un logement secondaire ne nécessite pas de stationnement, sauf lorsqu'il est proposé dans un duplex, et qu'une annexe résidentielle peut également être construite sans qu'il soit nécessaire de prévoir un stationnement supplémentaire. Elle fait également valoir que l'entrée de cour double est une caractéristique existante et qu'elle s'inscrit dans le modèle d'aménagement du quartier.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

[7] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

[8] 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.

[9] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la présidente A. M. Tremblay faisant valoir sa dissidence pour les raisons indiquées ci-dessous) estime que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » concernant la demande, tant en ce qui a trait à la légalisation de l'entrée de cour double (largeur) qu'à l'introduction d'un logement secondaire sans place de stationnement adéquate ailleurs sur le terrain. Toutefois, la Majorité du Comité prend note des photographies soumises par Mme Zamchevska, qui démontrent que les entrées doubles sont une caractéristique commune le long de la rue Conn. La Majorité note également que la propriété est conforme à l'exigence minimale d'aménagement paysager végétalisé.
- [11] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [12] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, 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.
- [7] La Majorité du Comité estime également que, comme la proposition préserve le caractère du voisinage, les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel et contribue à une variété d'options de logement dans le Secteur urbain général.
- [8] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [13] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas de répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.
- [14] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 septembre 2022, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [15] *La présidente A. M. Tremblay est dissidente, soulignant qu'à son avis, des solutions de rechange à l'augmentation de la largeur de l'entrée auraient pu être envisagées et auraient été plus conformes à l'intention du Règlement de zonage.*

Dissidente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Julia Markovich* »
JULIA MARKOVICH
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 **20 janvier 2023**.



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 **9 février 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