

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

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

Date de la décision :	10 février 2023
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00332 et D08-02-22/A-00333
Propriétaire(s) :	Jeff et Colleen Westeinde, Mark MacDonald et Kathy Coxon
Adresse :	41 et 43, avenue Hampton
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	lot 2794, plan enregistré 4M-47
Zonage :	R3K
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	Le 1er février 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison jumelée de trois étages (deux unités 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 :
- [3] A-00332 : 41, avenue Hampton, une moitié de la maison jumelée proposée
- a) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant en se fondant sur les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
- [4] A-00333 : 43, avenue Hampton, une moitié de la maison jumelée proposée.
- b) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant en se fondant sur les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

- [5] Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Le président du Groupe fait prêter serment à Paul Cooper, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [7] M. Cooper présente au Comité un exposé comprenant des photographies du contexte le long de l'avenue Hampton et un rendu du paysage de rue de la proposition. En réponse aux questions du Comité, M. Cooper déclare que la proposition est la solution préférée par rapport aux plans approuvés précédemment qui comportaient un abri d'auto en porte-à-faux. Le président prend en compte les quatre lettres d'appui présentées des résidents du voisinage.
- [8] Les urbanistes Basma Alkhatib et Erin O'Connell sont également présents. Mme Alkhatib résume les préoccupations décrites dans son rapport écrit versé au dossier, notant que la caractéristique dominante le long de l'avenue Hampton reflète des habitations résidentielles sans garage faisant face à l'avant. La proposition n'est donc pas conforme à l'intention du Règlement de zonage.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [10] 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.
- [11] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » au sujet des demandes, en soulignant que : « Comme l'emplacement en question se trouve dans la zone sous-jacente de quartiers établis, les garages attenants et les abris d'auto sont interdits sur la face avant d'une unité d'habitation lorsque l'analyse du caractère du paysage de rue détermine que le caractère dominant est l'absence de garages attenants et d'abris d'auto ». Cependant, la preuve a révélé que les maisons ayant un garage attenant sont caractéristiques de la zone, et sont même les modèles préférés des voisins.

- [13] 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 avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au paysage de rue existant, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [15] La Majorité du 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 et contribue à un aménagement intercalaire adéquat dans le secteur urbain.
- [16] 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.
- [17] 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 voisines ou sur le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 décembre 2022, en ce qu'ils se rapportent aux dérogations demandées.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Dissidente
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

Absent
MICHAEL WILDMAN
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

Le membre B. Oakes Charron exprime son désaccord à l'égard de la proposition estimant que les garages proposés, qui font face à l'avant, ne sont pas conformes à l'intention du Règlement de zonage.

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 10 février 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 **2 mars 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