

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	14 avril 2023
Dossiers :	D08-02-23/A-00053 et D08-02-23/A-00055
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	28029001 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	422 et 424, avenue Hartleigh
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Partie du lot 90, plan enregistré 305
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	5 avril 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] À son audience du 6 juillet 2022, le Comité a accordé des demandes d'autorisation et de dérogations mineures en vue de la construction d'une maison jumelée comprenant un abri d'auto en porte-à-faux.
- [2] La propriétaire a révisé ses plans et souhaite maintenant construire une maison jumelée de deux étages avec un garage attenant faisant face à l'avant pour chaque moitié de l'habitation, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison existante.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

D08-02-23/A-00053 : 422, avenue Hartleigh, partie 1, unité d'habitation 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, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

D08-02-23/A-00054 : 424, avenue Hartleigh, partie 2, unité d'habitation 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, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

[4] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

[5] La présidente du groupe fait prêter serment à Paul Cooper, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

[6] M. Cooper présente un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.

[7] L'urbaniste de la Ville, Siobhan Kelly, soulève certaines préoccupations à l'égard des demandes, soulignant que les garages attenants faisant face à l'avant ne constituent pas le caractère dominant du paysage de rue le long de l'avenue Hartleigh. Toutefois, Mme Kelly reconnaît que le changement de dessin conceptuel favoriserait la conservation d'un arbre mature, ce qui serait conforme à l'orientation de la politique du Plan officiel selon laquelle l'aménagement doit préserver le couvert forestier urbain.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[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.

Éléments de preuve

[9] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées à l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les

observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur du Comité peut obtenir sur demande :

- Les demandes et les documents à l'appui, y compris la justification de la planification, l'analyse du caractère du paysage de rue, les plans et l'information sur les arbres
- Le rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 mars 2023, avec quelques préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Penny et Karlo Zivcec, courriel daté du 3 avril 2023, avec commentaires
- Ministère des Transports, en date du 23 mars 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Au vu des preuves fournies, 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet des demandes, indiquant que « le caractère dominant du paysage de rue de l'avenue Hartleigh est l'absence de garages attenants faisant face à l'avant ». Toutefois, le rapport d'urbanisme souligne aussi que « l'aménagement proposé comprend des éléments de forme et de conception qui réduisent certains des impacts liés aux garages attenants faisant face à l'avant. Les garages proposés sont en retrait de 1,41 mètre du bord avant des paliers et de 0,61 mètre des entrées principales. En outre, l'importance relative des portes de garage réduit leur impact visuel et contribue à mettre en valeur les entrées piétonnes des habitations.
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le 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.

- [15] Le Comité estime également que, puisque la proposition préserve le caractère du quartier et protège un arbre mature existant, les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] 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 13 mars 2023.

« *Ann. M. Tremblay* »
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 **14 avril 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 **4 mai 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