

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	14 avril 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00040
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérant :</b>	Eric Einagel
<b>Adresse de la propriété :</b>	667, avenue Churchill
<b>Quartier :</b>	15 – Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	Lot 24, plan enregistré 460, Nepean
<b>Zonage :</b>	R3S
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	5 avril 2023

#### PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire une maison jumelée abritant des logements secondaires, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

#### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la cour intérieure à 19,4 % de la largeur du lot (2,92 mètres), alors que le règlement exige une cour intérieure minimale de 30 % de la largeur du lot (4,53 mètres).
  - b) Permettre un garage attenant pour chaque unité d'habitation jumelée, alors que le règlement (alinéa 140, (8) (a)) stipule qu'un garage attenant faisant face à la ligne de lot avant ou à la ligne de lot latérale est permis ou interdit selon le modèle dominant des garages. Dans le cas présent, une analyse du caractère du paysage de rue a déterminé que les garages attenants ne constituent pas le modèle dominant.
  - c) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant pour chaque unité d'habitation jumelée, alors que le règlement (alinéa 139, (3) (c)) ne permet

pas les garages attenants faisant face à l'avant selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Avant l'audience du 15 mars 2023, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Purshotama Kapoor, du 669, croissant Churchill, qui vise à obtenir plus de temps pour consulter le requérant. Le 15 mars 2023, le Comité entend Kul Kapoor, du 79, promenade Belleview, représentant Mme Kapoor, qui réitère la demande d'ajournement. Le Comité entend également Luc Lavoie, agent du requérant, qui déclare qu'il n'est pas en faveur de l'ajournement et demande que l'audience se déroule comme prévu. Après d'autres discussions, le Comité convient d'ajourner l'audition de la demande au 5 avril 2023.
- [5] À l'audience du 5 avril 2023, le président du groupe fait prêter serment à M. Lavoie, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

## Résumé des observations orales

- [1] M. Lavoie et Jasmine Paoloni, représentant également le requérant, présentent des diapositives, dont une copie est déposée auprès du secrétaire-trésorier et disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité. Mme Paoloni présente une carte montrant les propriétés ayant un garage attenant faisant face à l'avant. Elle indique que, comme la propriété en question est un terrain d'angle, la portée de l'analyse des caractéristiques du paysage de rue est réduite à seulement 11 propriétés plutôt qu'à l'ensemble des 21 propriétés situées sur l'avenue Westhill. Il en résulte que les garages attenants faisant face à l'avant ne constituent pas le caractère dominant du paysage de rue. Cela dit, Mme Paoloni fait remarquer que le 314, avenue Westhill fait l'objet de demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00272 et D08-01-22/B-00273, datées du 14 octobre 2022), qui, une fois en forme finale, donneront lieu à deux propriétés supplémentaires dotées d'un garage attenant faisant face à l'avant, ce qui éliminera la nécessité de demander des dérogations puisque le garage attenant faisant face à l'avant sera le caractère dominant du paysage de rue. Mme Paoloni reconnaît les préoccupations soulevées par l'urbaniste et la forestière, spécialiste en aménagement intercalaire, de la Ville en matière d'aire d'agrément. Mme Paoloni estime que l'aire d'agrément est amplement suffisante et qu'il est possible de planter des arbres à divers endroits.
- [2] Mme Paoloni se reporte au plan de remplacement des arbres et indique que les arbres n° 6 et n° 7 permettront de résoudre les préoccupations relatives au respect de la vie privée soulevées par le voisin au sud.

- [3] En réponse aux questions du Comité, M. Lavoie confirme qu'une clôture pleine en bois (en panneau sandwich) serait installée pour assurer au maximum le respect de la vie privée. Il confirme également que la conception en forme de L, comme indiqué dans le rapport d'urbanisme, réduira la superficie au sol du bâtiment et limitera le nombre de chambres à coucher à deux au lieu de trois.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- Mme Kapoor fait remarquer que le requérant et l'agent ont fait des efforts pour répondre à ses préoccupations concernant la vie privée en déplaçant les fenêtres et en plantant deux nouveaux arbres.
  - M. Kapoor, du 79, promenade Belleview Drive, fait part de ses préoccupations concernant la santé des arbres existants.
- [7] Margot Linker, l'urbaniste de la Ville, résume les préoccupations qu'elle a formulées dans son rapport, soulignant que les dérogations demandées aux dispositions relatives au caractère du paysage de rue s'écartent de l'intention du Règlement de zonage de préserver le caractère dominant du quartier et que la réduction de la cour intérieure ne permet pas de disposer de suffisamment d'espace pour planter des arbres de grande taille.
- [8] En réponse aux questions du Comité, Mme Linker confirme que le stationnement des véhicules n'est pas exigé par le Règlement de zonage.
- [9] Nancy Young, forestière spécialiste en aménagement intercalaire de la Ville, indique qu'elle demeure préoccupée par la réduction de la superficie de la cour intérieure. Elle explique que la proposition ne permettra pas de planter des arbres de grande taille pour améliorer le couvert forestier urbain et que l'étroitesse de l'espace entravera la croissance des arbres. Mme Young indique que la possibilité de planter des arbres dans la cour avant est limitée étant donné la présence de fils électriques aériens. Elle recommande que la proposition soit revue afin de maintenir la profondeur de la cour intérieure requise pour permettre la plantation d'un arbre de grande taille.
- [10] À la suite de l'audience publique, le Comité réserve sa décision et indique qu'une décision écrite assortie de justifications serait émise dans les dix jours.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDE REFUSÉE**

#### **La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [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.

### **Éléments de preuve**

- [12] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de 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 :
- La demande et les documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, le plan de remplacement des arbres et un formulaire d'analyse du caractère du paysage de rue.
  - Le rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, avec des préoccupations.
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve.
  - Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, avec commentaires.
  - Ministère des Transports, en date du 7 mars 2023, sans commentaires.
  - Purshotama Kapoor, courriel daté du 15 mars 2023, avec des préoccupations.
  - Purshotama Kapoor, courriel daté du 3 avril 2023, sans réserve
  - Tim Gray, courriel daté du 13 mars 2023, avec des préoccupations.

### **Effet des observations sur la décision**

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [14] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées ne respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « les nouvelles maisons ayant un garage attenant faisant face à l'avant ne s'harmonisent pas aux habitations voisines dont le rez-de-chaussée est principalement composé d'espace habitable, et qui sont sans garages ou abris d'auto en façade visibles de la rue ». En ce qui concerne la réduction de la superficie de la cour intérieure, le rapport souligne également que « La section 4.8.2 du Plan officiel vise à accroître et à améliorer le couvert forestier urbain. La dérogation mineure demandée pour réduire le retrait de la cour arrière intérieure aura une incidence sur la capacité de planter de nouveaux arbres à grand déploiement sur le site pour remplacer le

couvert forestier perdu et, par conséquent, cette dérogation mineure n'est pas appuyée.

- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, parce que la proposition ne s'intègre pas bien dans le secteur, les dérogations demandées ne sont pas, 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.
- [17] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition ne respecte pas la forme bâtie caractéristique de la zone sous-jacente des quartiers évolutifs de l'annexe B2 dans le transect urbain intérieur de l'annexe A et ne respecte pas les politiques de la section 4.8.2 selon lesquelles la croissance, l'aménagement et la densification doivent préserver le couvert forestier urbain et les services écosystémiques qu'il fournit.
- [18] Enfin, le Comité est d'avis 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 caractère du paysage de rue et la zone environnante et qu'elle n'assure pas une protection suffisante des arbres.
- [19] En l'absence de trois des quatre critères prévus par la loi, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

*« John Blatherwick »*  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

*« Stan Wilder »*  
STAN WILDER  
MEMBRE

Absente  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

*« Heather MacLean »*  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

Absent  
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 **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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436