

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossier :	D08-02-2023/A-00064
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Blueprint Builds
Adresse de la propriété :	183, avenue Forward
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 14 (est de l'avenue Forward), plan enregistré 35
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 mai 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur abritant 10 logements. Le bâtiment existant sera démoli.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 6,5 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 8,96 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 99,39 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 114,2 mètres carrés.
- [3] 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

- [4] Avant l'audience prévue le 19 avril 2023, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Haley Murray, forestière de la Ville, spécialiste en aménagement intercalaire, afin de permettre à la requérante et à la Direction

générale de se consulter davantage au sujet de la plantation d'arbres dans la cour arrière et de réviser le plan de plantation d'arbres. Le Comité entend Scott Alain, agent de la requérante, qui donne son accord pour l'ajournement de l'audience. Comme demandé, le Comité ajourne l'audience au 3 mai 2023.

- [5] Lors de l'audience du 3 mai, le président du Comité fait prêter serment à Scott Alain, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [6] M. Alain présente des diapositives, dont une copie est versée au dossier du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Alain explique que la structure accessoire proposée dans la cour arrière est parfaitement conforme au Règlement de zonage et constitue l'option préférée et la plus fonctionnelle pour le remisage des déchets sur les lieux. M. Alain confirme que même avec l'inclusion de la structure accessoire, la proposition excédera les exigences réglementaires en matière de paysagement végétalisé et prévoit de l'espace pour la plantation d'arbres dans la cour arrière.
- [7] Le président du groupe fait remarquer que dans le rapport d'urbanisme de la Ville, il est demandé d'installer une clôture à la limite arrière de la propriété afin d'empêcher l'empiètement sur une voie appartenant à la Ville. M. Alain donne son accord pour l'installation de la clôture en tant que condition d'approbation.
- [8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Lorrie Marlow, de l'Association communautaire de Mechanicsville, formule des préoccupations concernant le respect de la vie privée, la vue et l'ombrage sur les propriétés voisines, l'empiètement et l'utilisation de la voie arrière, ainsi que la réduction de la taille de la cour arrière proposée. Par ailleurs, Mme Marlow est favorable au plan de plantation d'arbres révisé.
- [9] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [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.

Éléments de preuve

[11] 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres
- Les rapports d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 avril 2023, avec certaines préoccupations, et reçu le 18 avril 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriels datés du 17 avril et du 27 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 14 avril 2023, sans préoccupation
- Lorrie Marlow, Association communautaire de Mechanicsville, courriels datés du 12 avril et du 27 avril 2023, en opposition
- Yves Fortier, 198, avenue Forward, courriel daté du 14 avril 2023, soutenant la demande
- Kevin Yang, courriel daté du 14 avril 2023, avec préoccupations

Effet des observations sur la décision

[12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[13] 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*.

[14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que « Le personnel recommande vivement à la requérante d'enlever la structure accessoire et de remiser les déchets à l'intérieur du bâtiment principal afin d'augmenter la superficie de l'aire d'agrément et de paysagement végétalisé dans la cour arrière, qui a été éliminée du fait de la réduction du retrait de la cour arrière. Toutefois, le rapport souligne également qu'« il ne semble pas y avoir de retrait contigu de la cour arrière dans le quadrilatère visé, qui est délimité par l'avenue Forward, l'avenue Lyndale, l'avenue Hinchey et la rue Scott, et que le retrait de la cour arrière proposé ne sera pas distinct des retraits de la cour arrière dans le voisinage de l'emplacement en question ». De plus, le rapport souligne qu'il y a « une ruelle

arrière qui réduit les effets de la réduction du retrait de la cour arrière sur les propriétés contiguës à l'arrière ».

- [15] 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.
- [16] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité (le membre S. Wilder est dissident) 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.
- [17] La Majorité du Comité conclut également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier tout en contribuant à une légère densification d'un site sous-utilisé dans un secteur désigné à faible densité.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve de ce qui suit** :
- a. L'emplacement et la taille de la construction proposée sont conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 mai 2023 et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 28 avril 2023, ce qui concerne les dérogations demandées.
 - b. Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire doit fournir la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire responsable de l'examen des projets d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, qu'une clôture sera installée le long de la limite arrière de la propriété.

Absent
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

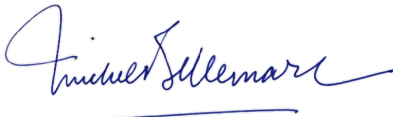
Dissident
STAN WILDER
MEMBRE

Absente
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Steven Lewis* »
STEPHEN LEWIS
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 **12 mai 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 **1^{er} juin 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](https://ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



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