

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossiers :	D08-02-23/A-00078 et D08-02-23/A-00079
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	LSC Developments Ltd.
Adresse de la propriété :	1044, avenue Secord
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 21, plan enregistré 527
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	3 mai 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire a présenté une demande d'autorisation (D08-01-23/B-00101) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée dont chaque unité d'habitation comprendra un logement secondaire. La maison individuelle isolée d'un étage et demi sera démolie. Les unités d'habitation et les parcelles proposées ne seront pas conformes au Règlement de zonage.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- [3] A-00078, 1042 (1042B), avenue Secord, partie 1, unité d'habitation jumelée proposée :
- Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
 - Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,30 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 25 % de la profondeur du lot ou 7,67 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 28 % de la profondeur du lot ou 8,53 mètres.

[4] A-00079, 1044 (1044B), avenue Secord, partie 2, unité d'habitation jumelée proposée :

- f) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- g) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,30 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- h) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 25 % de la profondeur du lot ou 7,67 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 28 % de la profondeur du lot ou 8,53 mètres.

[5] 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

[6] Le présidente du groupe fait prêter serment à Jessica D'Aoust, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage ont été respectées.

Résumé des observations orales

[7] Mme D'Aoust donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.

[8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- Susan Carbone, de l'Association communautaire de Heron Park, fait état des préoccupations concernant les répercussions prévues de la proposition sur le voisinage, y compris l'entreposage des déchets, la location, le nombre de chambres à coucher proposé, ainsi que l'échelle et la superficie au sol des maisons.

[9] Shane Lanigan, représentant la requérante, Linda Gama-Pinto, Association communautaire de Heron Park, et les urbanistes Justin Grift et Erin O'Connell sont également présents.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent 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
- Le rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 avril 2023, sans préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriels datés du 27 avril et du 29 mars 2023, sans préoccupation
- Hydro One, courriels datés du 28 avril et du 24 mars 2023, sans préoccupation
- Linda Gama-Pinto, Association communautaire de Heron Park, courriel daté du 25 avril 2023, en opposition
- Susan Carbone, Association communautaire de Heron Park, courriel daté du 2 mai 2023, en opposition

Effet des observations sur la décision

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

[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 les demandes. Le rapport souligne que : « Bien que les lots proposés ne répondent pas aux exigences de taille minimale des lots en termes de largeur et de superficie, ni au retrait minimal de la cour arrière, les lots pourraient accueillir la maison jumelée proposée. De plus, la requérante s'assure

que les exigences en matière de paysagement végétalisé sont respectées tout en fournissant une place de stationnement pour chaque unité, ce qui n'est pas exigé. »

- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] 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.
- [17] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel en contribuant à la densification progressive d'un secteur dans la zone sous-jacente des quartiers évolutifs, qui autorise de nouvelles formes bâties et diverses fonctions pour les terrains situés à proximité des couloirs établis, dans ce cas-ci le chemin Heron et la rue Bank.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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 5 avril 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »
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
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436