

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	26 mai 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00088
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Greg, Jerzy et Eugenia Skotnicki
Adresse de la propriété :	255, avenue Hinchey
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 177, plan enregistré 88291
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 mai 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un duplex de trois étages. La maison isolée sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant lorsque le modèle dominant n'est pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
 - ~~b) Permettre qu'un balcon fasse saillie de 1,5 mètre dans la cour arrière sur un lot d'une profondeur de 29,26 mètres, alors que le règlement permet une saillie maximale de 1,2 mètre dans la cour arrière sur un lot d'une profondeur de 30,5 mètres ou moins.~~
 - c) Permettre qu'un escalier ouvert s'avance de 3,71 mètres dans la cour arrière, alors que le règlement stipule que les escaliers ne doivent pas s'avancer de

plus de 1,5 mètre dans la cour arrière.

- d) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 2,64 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 3,16 mètres.
- e) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 8,25 mètres (**28 % de la profondeur du lot**), alors que le règlement stipule que, lorsque la cour arrière jouxte la ligne latérale intérieure d'un lot contigu, le retrait de la cour arrière doit être au moins égal au retrait minimal de la cour intérieure du lot contigu, dans ce cas-ci 8,77 mètres (**30 % de la profondeur du lot**).

[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] Le président du groupe fait prêter serment à Chris Jalkotzy, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [5] M. Jalkotzy présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Jalkotzy souligne qu'en 2021, le Comité a entendu une proposition similaire pour un duplex doté d'un garage faisant face à l'avant. La demande a été acceptée en partie, la dérogation pour le garage faisant face à l'avant n'ayant pas été permise. M. Jalkotzy explique aussi que les requérants ont revu la conception du duplex proposé pour répondre aux préoccupations concernant l'impact du garage faisant face à l'avant sur le paysage de rue et qu'à son avis, ce projet représente un aménagement intercalaire sensible au contexte environnant.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy confirme que plusieurs modifications ont été apportées à la conception pour atténuer l'impact du garage faisant face à l'avant sur le paysage de rue. Les caractéristiques de conception comprennent le retrait du garage par rapport au mur avant et l'articulation de la façade avant grâce à la saillie d'une baie vitrée « en caisson » aux deuxième et troisième étages et d'un porche couvert s'étirant sur toute la largeur du bâtiment.
- [7] Le Comité note que, comme il est indiqué dans le rapport d'urbanisme, la dérogation (b) n'est pas nécessaire si la dérogation (e) est approuvée parce que la saillie du balcon serait mesurée à partir du nouveau retrait de la cour arrière et serait donc conforme au Règlement de zonage. Le rapport d'urbanisme souligne

également la formulation modifiée de la dérogation (e) comme il est décrit ci-après :

- e) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 8,25 mètres (**28 % de la profondeur du lot**), alors que le règlement stipule que, lorsque la cour arrière jouxte la ligne latérale intérieure d'un lot contigu, le retrait de la cour arrière doit être au moins égal au retrait minimal de la cour intérieure du lot contigu, dans ce cas-ci 8,77 mètres (**30 % de la profondeur du lot**).
- [8] L'urbaniste Margot Linker exprime quelques inquiétudes au sujet de la demande, notant que les garages attenants faisant face à l'avant ne sont pas le caractère dominant du paysage de rue le long de l'avenue Hinchey. Elle signale en outre que le stationnement n'est pas obligatoire.
- [9] À la suite de l'audience publique, le Comité réserve sa décision et indique qu'une décision écrite assortie de motifs sera diffusée dans les dix jours.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE, MODIFIÉE

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.
- Demande et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres et une pétition de soutien signée par deux résidents du quartier
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 mai 2023, avec certaines préoccupations
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 mai 2023, sans aucune objection

- Hydro Ottawa, courriel daté du 15 mai 2023, sans aucune préoccupation

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 soulève « certaines préoccupations » au sujet des demandes, soulignant que « [p]uisque l'absence de garages attenants et d'abris d'autos faisant face à l'avant constitue le caractère dominant de l'avenue Hinchey, l'ajout de garages attenants faisant face à l'avant pourrait faire en sorte que le paysage de la rue soit progressivement dominé par un design axé sur l'automobile ». Cependant, le Comité signale également que la porte du garage serait en retrait du mur avant du duplex et que la façade avant serait davantage articulée avec l'ajout d'un porche couvert et d'une baie vitrée « en caisson », ce qui atténuerait tout impact négatif sur les propriétés adjacentes et voisines. Le Comité fait remarquer également les efforts supplémentaires déployés pour répondre aux préoccupations soulevées par les résidents du quartier et l'association communautaire.
- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au voisinage, 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 parce que la proposition préserve le caractère du quartier tout en contribuant à une légère densification dans une zone faisant partie du Transect du secteur urbain intérieur.
- [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 4 avril 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

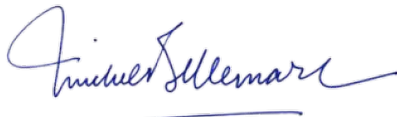
« John Blatherwick »
John BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Dissident
STAN WILDER
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 **26 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 **15 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