

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	16 juin 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00093
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Hybrid Urban Development Inc.
Adresse de la propriété :	22, avenue Sims
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 11, plan enregistré 106706
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	7 juin 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur abritant sept 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 de la superficie de lot à 260,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 2,4 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 2,9 mètres.
 - c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 18 % de la profondeur du lot, soit 4,0 mètres, alors que le règlement stipule que le retrait minimal requis est de 25 % de la profondeur du lot, soit 5,62 mètres dans le cas présent.
 - d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 18 % de la superficie du lot ou 47,0 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 25 % de la superficie du lot ou, dans le cas présent, de 65,13 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE**Résumé des observations orales**

- [3] Jessica D'Aoust, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve au dossier du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Se référant au plan d'implantation déposé avec la demande, Mme D'Aoust souligne que les dérogations demandées sont nécessaires en partie à cause de la configuration du terrain, qui présente des lignes de lot avant et arrière en angle. Elle fait également remarquer que la proposition dépasse les exigences du Règlement de zonage en ce qui concerne l'aménagement paysager et le stationnement des bicyclettes. En outre, Mme D'Aoust résume les efforts de la requérante pour planter des arbres supplémentaires et pour atténuer l'impact de la remise à déchets proposée.
- [4] Les urbanistes Basma Alkhatib et Margot Linker sont également présentes.
- [5] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- L. Hoad, de l'Association communautaire de Hintonburg, qui fait part de ses préoccupations concernant le nombre limité de places de stationnement disponibles et la réduction des cours arrière en général, qui limitent le volume de paysagement végétalisé sur le site.
 - L. Collette, Collette, une voisine, qui s'inquiète de l'activité de construction, du drainage et de l'emplacement de la remise à déchets.
- [6] En réponse aux préoccupations soulevées par Mme Hoad et Mme Collette, Mme D'Aoust confirme qu'aucun stationnement n'est requis ou permis dans le cadre de ce projet, et que la requérante compte louer à des résidents sans véhicule.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre 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 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, des plans, un rapport d'information sur les arbres et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} juin 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 2 juin 2023, sans aucune objection; courriel daté du 15 mai 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 31 mai 2023, avec observations; courriel daté du 10 mai 2023, avec observations
 - Ministère des Transports, courriel daté du 24 mai 2023, sans aucune préoccupation
 - C. Beach, une voisine, courriel daté du 16 mai 2023, avec préoccupations
 - L. Collette, une voisine, courriel daté du 16 mai 2023, avec préoccupations
 - Résidents de l'avenue Sims, courriel daté du 6 juin 2023, avec objections
 - L. Hoad, représentant l'Association communautaire de Hintonburg, courriel daté du 16 mai 2023, s'opposant à la demande
 - T. McKay et E. Eagen, des voisins, courriel daté du 15 mai 2023, avec observations

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre J. Blatherwick est dissident sur les dérogations demandées (c) et (d) pour les raisons mentionnées ci-dessus) est convaincue 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 ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que la proposition est conforme au Plan officiel et au Règlement de zonage et n'aura qu'un impact minimal.
- [13] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [15] 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.
- [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 les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés voisines ou sur 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 au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 7 juin 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [19] *Le membre J. Blatherwick exprime son désaccord sur les dérogations (c) et (d), estimant que ces dérogations entraîneraient un aménagement qui ne s'intègre pas bien dans le quartier et qui n'est donc pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain.*

« Ann. M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
John BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikia »
ARTO KEKLIKIA
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
SHARON LÉCUYER
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 **16 juin 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 **6 juillet 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