

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

| | |
|----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 14 juillet 2023 |
| Groupe : | 1 - Urbain |
| Dossiers : | D08-02-23/A-00105 et D08-02-23/A-00130 |
| Demandes : | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaires : | Edward et Tessa Linde |
| Adresse de la propriété : | 248 et 250, avenue Bayswater |
| Quartier : | 15 — Kitchissippi |
| Description officielle : | Partie des lots 67 et 68, à l'ouest de l'avenue Bayswater, plan enregistré 171960 |
| Zonage : | R2R |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 5 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout arrière de deux étages ainsi qu'un porche couvert avant traversant les deux moitiés de la maison jumelée situées aux 248 et 250, avenue Bayswater.

DÉROGATIONS DEMANDÉES :

- [2] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00105 : 248, avenue Bayswater

- 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 7,5 mètres.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.

- c) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet le stationnement dans une cour avant aménagée et requise.

A-00130 : 250, avenue Bayswater

- d) 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 7,5 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Edward Linde, l'un des propriétaires du bien-fonds, explique que la proposition consiste à rénover la maison jumelée existante et à créer une place de stationnement indépendants pour la propriété du 248, avenue Bayswater. Les résidents des deux unités d'habitation jumelées se garent actuellement le long d'une allée commune sur le côté et à l'arrière du 250, avenue Bayswater.
- [4] Le Comité renvoie M. Linde à une photo incluse dans son dossier montrant une place de stationnement existante devant l'habitation du 250, avenue Bayswater. Il explique cette place serait enlevée et remplacée par un aménagement paysager végétalisé.
- [5] L'urbaniste Basma Alkhatib confirme qu'aucune place de stationnement n'est requise pour une maison jumelée dans la sous-zone R2R et résume les préoccupations soulevées dans son rapport d'urbanisme concernant la place de stationnement proposée dans la cour avant. Elle souligne que le personnel de la Ville a effectué une analyse du caractère du paysage de rue pour vérifier les renseignements fournis par les requérants, en excluant toute entrée de cour ou place de stationnement illégale, et a conclu que le stationnement dans la cour avant n'est pas le caractère dominant.
- [6] L'urbaniste Jean-Charles Renaud confirme que l'aire de stationnement existante devant le 250, avenue Bayswater est une place de stationnement illégale. Il indique également que le stationnement dans une entrée de cour est permis lorsqu'il mène à une place de stationnement légale.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDES ACCORDÉES
EN PARTIE**

Les demandes doivent 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 lettre d'accompagnement et les plans, avec des révisions, l'information sur les arbres, une analyse du caractère du paysage de rue, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 juin 2023, avec certaines préoccupations
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 juin 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 14 juin 2023, avec des observations

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes en partie.
- [11] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées (a), (b) et (d) se rapportant au retrait des cours arrière et latérale intérieure 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 des dérogations mineures (a), (b) et (d) », soulignant que « la terrasse et le rajout de deux étages sont dans le prolongement de la partie arrière de plain-pied de la maison jumelée, qui est une situation existante, et l'ajout d'un deuxième étage a un impact minimal ». Le rapport reconnaît également que « la cour latérale intérieure est une condition existante ». En ce qui concerne la dérogation (c), cependant, le rapport soulève « certaines préoccupations »,

soulignant que « la place de stationnement proposée se trouve entièrement dans la cour avant, ce qui est contraire à l'intention du Règlement de zonage ».

- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées (a), (b) et (d) auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, parce que les rajouts proposés s'intègrent bien dans le voisinage, les dérogations demandées (a), (b) et (d) 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 (a), (b) et (d) 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 (a), (b) et (d) 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées (a), (b) et (d), tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] Par contre, au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation demandée (c) respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, qui interdit le stationnement dans la cour avant. Le Comité estime que l'emplacement de la place de stationnement proposée ne représente pas un aménagement ordonné et qu'il serait incompatible avec le quartier, selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue. Le Comité est d'avis également qu'aucune preuve n'a été apportée démontrant que d'autres solutions de stationnement ont été dûment envisagées. En l'absence de l'un des quatre critères prévus par la loi, le Comité n'est pas en mesure d'autoriser la dérogation demandée (c).
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées (a), (b) et (d), **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 26 juin 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée (c).

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

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absente
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 **14 juillet 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 **3 août 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