

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	28 juillet 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00136 et D08-02-23/A-00137
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	28029001 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	612, avenue Tweedsmuir
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 9, plan enregistré 356
Zonage :	R4UA [2686] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour la construction d'une maison jumelée de deux étages dont chaque moitié abritera un logement secondaire. La maison isolée existante sera démolie.
- [2] Lors de l'audience prévue le 5 juillet 2023, le Comité a accepté d'ajourner l'audition de la demande, à la demande de la requérante, afin de permettre à cette dernière de consulter la Ville et l'Association communautaire de Westboro au sujet de la conservation des arbres sur l'emplacement.

DÉROGATIONS DEMANDÉES :

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00136 : 253, (253 B), avenue Duncairn, partie 1 du plan 4R, unité d'habitation jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à ~~3,2~~ **3,8** mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- c) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne permet pas un garage faisant face à l'avant selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- d) Permettre l'ajout d'une porte d'entrée menant à un logement secondaire dans le mur avant, alors que le règlement stipule que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une nouvelle porte d'entrée dans le mur avant de l'habitation.

A-00137: 612 (612 B), avenue Tweedsmuir, partie 2 du 4R-Plan, unité d'habitation jumelée proposée :

- e) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 3,2 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 4,5 mètres.
- f) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- g) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne permet pas un garage faisant face à l'avant selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Le Comité prend note d'une demande de la requérante de modifier la dérogation (a) en s'appuyant sur le plan d'implantation révisé, comme suit :
 - a) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à ~~3,2~~ **3,8** mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.
- [5] La demande est modifiée en conséquence.

- [6] Simran Soor, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [7] L'urbaniste Basma Alkhatib résume ses préoccupations concernant les dérogations demandées a), c), e) et g), en ce qui a trait aux garages faisant face à l'avant proposés et aux impacts connexes sur les cours avant et latérales d'angle. Elle soutient que ces dérogations ne sont pas conformes à l'objet et à l'intention générale du Règlement de zonage, car les garages faisant face à l'avant ne font pas partie du caractère dominant du paysage de rue.
- [8] Murray Chown, agissant également à titre d'agent de la requérante, affirme qu'une analyse du caractère du paysage de rue permettrait un garage en façade pour l'unité d'habitation donnant sur l'avenue Tweedsmuir lorsque la construction d'une maison jumelée approuvée sur le lot voisin au nord serait terminée, notant qu'une dérogation mineure visant un garage en façade avait été approuvée pour cet aménagement.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- T. Gray, Association Communautaire de Westboro, qui exprime son soutien aux demandes en raison des efforts de conservation des arbres déployés par la requérante et du nombre et de la taille des unités d'habitation proposées.
 - J. Di Francesco, un voisin, qui fait part de ses préoccupations concernant les conditions existantes et l'entretien de la propriété.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDES ACCORDÉES,
MODIFIÉES**

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [11] 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

- [12] 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, les plans, un registre des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, un plan de plantation d'arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 juin 2023, avec certaines préoccupations, reçu le 13 juillet 2023, avec certaines préoccupations
 - Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 19 juillet 2023, avec certaines préoccupations
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 4 juillet 2023, sans aucune objection; courriel daté du 11 juillet 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 20 juin 2023, avec des observations
 - Hydro One, courriel daté du 11 juillet 2023, sans aucune observation
 - K. McCourt, résident, courriel daté du 26 juin 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accordent les demandes.
- [14] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (les membres J. Blatherwick et A. Keklikian étant dissidents en ce qui concerne la dérogation demandée d), pour les raisons indiquées ci-dessous) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet des demandes, soulignant que : « la réduction du retrait de la cour avant est au bénéfice du garage attenant faisant face à l'avant proposé, qui n'est pas exigé par le Règlement de zonage et qui ne correspond pas au caractère dominant de la rue. En outre, les réductions des retraits des cours avant et d'angle affectent la capacité de conserver des arbres en façade et ne sont pas

approuvées ». Toutefois, le Comité prend note des efforts de la requérante pour conserver un arbre mature existant sur le site, ainsi que des preuves contextuelles démontrant qu'il y a de nombreux exemples de garages attenants faisant face à l'avant dans le voisinage.

- [16] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [17] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [18] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier.
- [19] 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.
- [20] 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.
- [21] 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 17 juillet 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [22] *Les membres J. Blatherwick et A. Keklikian sont dissidents en ce qui concerne la dérogation d), estimant qu'une entrée menant à un logement secondaire qui est aménagée dans le mur avant ne respecte pas l'objet et l'intention du Règlement de zonage.*

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

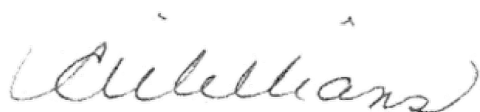
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
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 **28 juillet 2023**.



Cheryl William
Secrétaire-trésorière intérimaire

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 **17 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