

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	11 août 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00122 et D08-02-23/A-00145
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Ajanth Singherayor
Adresse de la propriété :	845, avenue Dundee
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Lot 83, est de la rue Dundee, plan 4M-311
Zonage :	R2G [1564]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} août 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite construire une maison jumelée dotée d'un logement secondaire au-dessus du niveau du sol à l'arrière de chaque moitié de la maison jumelée. Le bâtiment existant sera démoli.
- [2] Lors de l'audience prévue le 4 juillet 2023, le Comité a ajourné l'audition des demandes pour donner au requérant le temps de demander des dérogations supplémentaires et de réviser le rapport d'information sur les arbres.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00122 : 847, avenue Dundee, côté A du plan d'implantation

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,0 mètres (23 % de la profondeur du terrain), alors que le règlement exige un retrait arrière d'au moins 28 % de la profondeur du terrain, soit, dans le cas présent, 8,5 mètres.

- b) Permettre l'augmentation de la surface de plancher brute pour un logement secondaire au-dessus du niveau du sol à 50 % de celle de l'habitation principale, alors que le règlement permet une surface de plancher brute maximale pour un logement secondaire correspondant à 40 % de celle de l'habitation principale.
- c) Permettre la réduction de la cour arrière à 23 % de la superficie du lot (53,35 mètres carrés), alors que le règlement exige une cour arrière d'une superficie minimale correspondant à 25 % de la superficie du lot (57,87 mètres carrés).

A-00145 : 845, avenue Dundee, côté B du plan d'implantation

- d) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,0 mètres (23 % de la profondeur du terrain), alors que le règlement exige un retrait arrière d'au moins 28 % de la profondeur du terrain, soit, dans le cas présent, 8,5 mètres.
- e) Permettre l'augmentation de la surface de plancher brute pour un logement secondaire au-dessus du niveau du sol à 50 % de celle de l'habitation principale, alors que le règlement permet une superficie de plancher brute maximale pour un logement secondaire correspondant à 40 % de celle de l'habitation principale.
- f) Permettre la réduction de la cour arrière à 23 % de la superficie du lot (53,35 mètres carrés), alors que le règlement exige une cour arrière d'une superficie minimale correspondant à 25 % de la superficie du lot (57,87 mètres carrés).

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Ajanth Singherayor, le requérant, présente un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité. M. Singherayor déclare que les plans joints aux demandes ne sont pas définitifs et qu'ils ne représentent que la proposition relative aux dérogations demandées. Il confirme également que les deux logements de chaque unité d'habitation jumelée seraient de taille égale.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Samantha Gatchene, affirme qu'elle n'a aucune préoccupation concernant les demandes et fait remarquer que même si les logements étaient de taille égale, la proposition serait considérée comme une maison jumelée en vertu du Règlement de zonage plutôt que comme un immeuble d'habitation de faible hauteur.
- [6] La forestière de la Ville, Hayley Murray, déclare que la protection des arbres serait traitée dans le cadre du processus d'octroi du permis de construire.

[7] Le Comité entend également les observation orale des personnes suivantes :

- S. Blakeney, un voisin, fait part de ses préoccupations concernant l'emplacement de l'entrée du logement secondaire, l'éclairage extérieur et le paysagement végétalisé.
- S. Smith, un voisin, fait part de ses préoccupations concernant la protection des arbres et le drainage.
- K. Vandergrift, Association communautaire de Queensway Nord, se dit préoccupé par l'impact potentiel sur le quartier, le manque de détails dans les plans versés au dossier, la conservation des arbres et l'augmentation de la demande de stationnement sur rue.

[8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[9] 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

[10] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport sur l'information des arbres, un rapport sur l'engagement communautaire, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 24 juillet 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 29 juin 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriels datés du 27 juillet 2023, sans aucune objection; du 30 juin, sans aucune objection

- Hydro Ottawa, courriel daté du 28 juillet 2023, sans aucune observation; courriel daté du 27 juin 2023, sans aucune observation
- Ministère des transports, courriel daté 1^{er} août 2023, sans aucune observation
- K. Vandergrift, président, Association communautaire de Queensway Terrace Nord, courriel daté du 31 juillet, avec des préoccupations
- S. Smith, un voisin, courriels datés du 31 juillet 2023, avec des préoccupations; du 30 juin, avec des préoccupations
- S. Blakeney, un voisin, courriel daté du 31 juillet 2023, avec des préoccupations
- L. et B. Belanger, des voisins, courriel daté du 4 juillet 2023, avec des préoccupations
- J. Finlayson, un voisin, courriel daté du 26 juin 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, soulignant que : « Les dérogations visant à permettre la réduction du retrait et de la superficie des cours arrière sont en effet mineures par nature et assureraient toujours une séparation appropriée entre le bâtiment jumelé proposé et les propriétés contiguës. Les dérogations visant l'augmentation de la taille maximale d'un logement secondaire permettraient un aménagement intercalaire sans entraîner de répercussions négatives sur la fonction de l'emplacement ou le quartier environnant ».
- [14] 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.
- [15] 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.

- [16] 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 le Transect du secteur urbain intérieur.
- [17] Par ailleurs, le 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.
- [18] 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.
- [19] 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 14 juillet 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 18 mai 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
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 **11 août 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier 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 **31 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