

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	27 octobre 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00227 à A-00230
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Succession de Lidia Pietrantonio
Adresse de la propriété :	429, avenue Ancaster
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Partie du lot 5, plan enregistré 461
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en quatre parcelles en vue de construire des maisons jumelées en longueur.
- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

DÉROGATIONS DEMANDÉES

A-00227: 425 A et B, avenue Ancaster, parties 1, 2 et 9 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- a) Permettre la réduction de deux places de stationnement à 2,4 mètres sur 4,6 mètres, alors que le règlement exige au moins 2,6 mètres sur 5,2 mètres.
- b) Permettre qu'une voie d'accès à une servitude mutuelle menant à une ou plusieurs places de stationnement soit partagée par quatre lots contigus, alors que le règlement stipule qu'une voie d'accès à une servitude mutuelle menant à une ou plusieurs places de stationnement permises peut être partagée par deux habitations situées sur des lots contigus.

A-00228 : 427 A et B, avenue Ancaster, parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- c) Permettre la réduction de deux places de stationnement à 2,4 mètres sur 4,6 mètres, alors que le règlement exige au moins 2,6 mètres sur 5,2 mètres.
- d) Permettre qu'une voie d'accès à une servitude mutuelle menant à une ou plusieurs places de stationnement soit partagée par quatre lots contigus, alors que le règlement stipule qu'une voie d'accès à une servitude mutuelle menant à une ou plusieurs places de stationnement permises peut être partagée par deux habitations situées sur des lots contigus.
- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 0,76 mètre, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- f) Permettre la réduction de la façade du lot sur une rue publique à 0,76 mètre, lors que le règlement exige qu'un terrain jouxte une rue publique améliorée sur une distance minimale de 3 mètres.
- g) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 13,9 % de la profondeur du lot ou à 6 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 % de la profondeur du lot, soit 12,92 mètres.

A-00229 : 429 A et B, avenue Ancaster, parties 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- h) Permettre la réduction de deux places de stationnement à 2,4 mètres sur 4,6 mètres, alors que le règlement exige au moins 2,6 mètres sur 5,2 mètres.
- i) Permettre qu'une voie d'accès à une servitude mutuelle menant à une ou plusieurs places de stationnement soit partagée par quatre lots contigus, alors que le règlement stipule qu'une voie d'accès à une servitude mutuelle menant à une ou plusieurs places de stationnement permises peut être partagée par deux habitations situées sur des lots contigus.
- j) Permettre la réduction de la largeur du lot à 0,76 mètre, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- k) Permettre la réduction de la façade du lot sur une rue publique à 0,76 mètre, lors que le règlement exige qu'un terrain jouxte une rue publique améliorée sur une distance minimale de 3 mètres.
- l) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 9,6 % de la profondeur du lot ou à 6 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 % de la profondeur du lot, soit 18,75 mètres.
- m) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans une cour avant fournie et requise.

A-00230 : 431 A et B, avenue Ancaster, parties 7 et 8 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- n) Permettre qu'une voie d'accès à une servitude mutuelle menant à une ou plusieurs places de stationnement soit partagée par quatre lots contigus, alors que le règlement stipule qu'une voie d'accès à une servitude mutuelle menant à une ou plusieurs places de stationnement permises peut être partagée par deux habitations situées sur des lots contigus.
- o) Permettre la réduction de la largeur du lot à 0,76 mètre, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- p) Permettre la réduction de la façade du lot sur une rue publique à 0,76 mètre, alors que le règlement exige qu'un terrain jouxte une rue publique améliorée sur une distance minimale de 3 mètres.
- q) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 9,5 % de la profondeur du lot ou à 6 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 % de la profondeur du lot, soit 18,92 mètres.
- r) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans une cour avant fournie et requise.
- s) Permettre la réduction de la cour arrière à 21,2 % de la superficie du lot, soit 85,52 mètres carrés, alors que le règlement exige une cour arrière minimale de 25 % de la superficie du lot, soit, dans le cas présent, 100,93 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Paul Robinson, 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. M. Robinson donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité.
- [4] Ursula Melinz, l'avocate de la requérante, répond à la position de la Ville selon laquelle la proposition devrait être considérée comme un complexe immobilier. Elle fait remarquer qu'un complexe immobilier est défini comme une parcelle de terrain contenant plus d'un bâtiment et, dans le cas présent, la proposition consiste à lotir le terrain de manière à ce que chaque bâtiment soit situé sur un lot distinct, partageant une entrée de cour commune. En ce qui concerne les services sur l'emplacement, Mme Melinz demande que le Comité n'impose pas une condition demandée par la Ville exigeant des services indépendants au motif que les bâtiments proposés se raccorderaient à une conduite de service commune installée sous l'entrée de cour. Elle aborde brièvement les observations écrites des résidents du quartier opposés aux demandes, soulignant que la perte d'ensoleillement, la perte perçue de la valeur de la propriété et la perte d'intimité ne sont pas des raisons de planification valables pour refuser les demandes.
- [5] Michael Brum, du Groupe Altare Inc. représentant la requérante et l'acheteur de la propriété en vertu d'une convention d'achat et de vente, détaille la conception proposée, en faisant ressortir son efficacité énergétique et son objectif d'encourager l'interaction communautaire et d'offrir des logements locatifs nécessaires à proximité du transport en commun rapide. Il évoque également les

délais et les coûts supplémentaires liés à d'autres processus d'approbation de l'urbanisme, telles qu'une demande de plan de lotissement ou de plan de copropriété et un nouveau zonage, qui auraient un impact négatif sur la viabilité de la proposition.

[6] L'urbaniste Solé Sayek signale que, bien qu'une densification du site soit possible, le mécanisme approprié pour examiner cette proposition serait une modification du Règlement de zonage et une demande de plan de copropriété, qui traiterait également de manière appropriée des services communs proposés. L'urbaniste Sayek recommande le refus des demandes.

[7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- R. Lee, résident, s'inquiète de l'impact de la circulation des véhicules le long de l'entrée de cour commune, de la perte d'intimité, du manque de consultation de la communauté et de transparence, et du caractère inapproprié de l'aménagement proposé pour la zone R2.
- N. Babic, résident, s'inquiète de l'ampleur des dérogations demandées, de l'impact sur la vie privée, de l'incompatibilité de la proposition avec l'intention du Règlement de zonage et de la surpopulation.
- A. Vieira, résident, a exprimé des préoccupations supplémentaires concernant la réduction des cours arrière et la densité du développement.
- S. Milburn-Hopwood, Association communautaire de Woodpark, appuie les demandes, soulignant les pavés perméables proposés et la conception écoénergétique, ainsi que les efforts de la requérante pour préserver le paysage de la rue. Elle affirme que la plupart des résidents interrogés par l'Association communautaire soutiennent les demandes, mais que certains d'entre eux étaient préoccupés par la capacité de l'infrastructure, le drainage et le stationnement. Elle réclame donc que, si les demandes sont approuvées, des conditions soient imposées en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et les études de capacité de service.
- D. Levesque, de l'Association communautaire Woodpark, est également présent.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES REFUSÉES

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 :

- Demande et documents à l'appui Demandes et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, un registre des parcelles, des plans, une analyse du paysage de rue, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 octobre 2023, recommandant le refus des demandes
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel daté du 12 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- Y. Park et C. Artuso, résidents, également au nom de D. et M. Wilson, résidents, courriel daté du 15 octobre 2023, s'opposant aux demandes
- D. Levesque, Association communautaire de Woodpark, courriel daté du 16 octobre 2023, appuyant les demandes
- A. Vieira, résident, également au nom de N. Babic, A. et R. Lee, et M. et Mme Gao, courriel daté du 16 octobre 2023, s'opposant aux demandes
- S. Milburn-Hopwood, Association communautaire de Woodpark, courriel daté du 17 octobre 2023, appuyant les demandes avec des conditions

- B. et M. Williams, courriel daté du 17 octobre 2023, s'opposant aux demandes

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 refuse les demandes.
- [12] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas 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 » au sujet des demandes. Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville recommande le refus des demandes, soulignant que « les dérogations entraîneront un aménagement avec des lots de taille limitée, une séparation inadéquate entre les bâtiments et une aire d'agrément limitée ». Le rapport conclut que : « Les demandes de dérogations mineures ne sont pas les mécanismes appropriés pour l'aménagement proposé. Une modification majeure du Règlement de zonage pour ajouter [un complexe immobilier] en tant qu'utilisation permise conviendrait davantage. Les dispositions du Règlement de zonage relatives au complexe immobilier (PUD) ont été créées pour des scénarios d'aménagement tout à fait semblables à celui qui est présenté au Comité, où plusieurs bâtiments résidentiels sont proposés sur le même terrain avec une entrée de cour commune et une configuration de stationnement interne.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité conclut que, parce que la proposition se traduirait par des lots restreints ne pouvant pas fonctionner de façon indépendante, les dérogations demandées ne sont pas souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, du point de vue de la planification et de l'intérêt public et par rapport aux terrains avoisinants.
- [15] De plus, le Comité estime que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition n'est pas compatible avec les modes d'utilisation du sol dans les environs ou avec le type d'aménagement envisagé pour la sous-zone R2F, et qu'il serait plus approprié de l'examiner dans le cadre d'une demande de modification du Règlement de zonage.
- [16] Enfin, le Comité n'est pas convaincu que l'impact cumulatif des dérogations demandées sur les propriétés voisines et le quartier en général soit mineur. À défaut de satisfaire à trois des quatre critères prévus par la loi, le Comité ne peut autoriser les dérogations demandées.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« *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 **27 OCTOBRE 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 **16 NOVEMBRE 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