

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	10 novembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00196 et D08-01-23/A-00197
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	14007930 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	60, avenue Lees
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 8, plan enregistré 28
Zonage :	R3P
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} novembre 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 pour la construction de deux maisons jumelées en longueur, chacune abritant des logements secondaires. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00196: : 58, avenue Lees, parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,93 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie de lot à 245,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

A-00197 : 60, avenue Lees, parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,93 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
- d) Permettre la réduction de la superficie de lot à 244,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Les demandes sont reportées au 20 septembre 2023, à la demande de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, afin de permettre au requérant de consulter ses voisins.

Résumé des observations orales

- [4] Jessica D'Aoust, agente 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. Elle confirme que le requérant a rencontré les voisins et l'association communautaire avant l'audience et, bien qu'elle n'ait pas été présente, elle a cru comprendre que le requérant était disposé à modifier l'emplacement des habitations pour répondre aux préoccupations relatives à la masse dans la cour arrière et à la plantation d'arbres; toutefois, l'élargissement de la route demandé devra être examiné pour voir si la révision peut être acceptée.
- [5] Margot Linker, urbaniste, souligne que, bien que le personnel municipal souhaite que des arbres soient plantés dans la cour avant, le déplacement du bâtiment vers l'avant ne serait pas favorisé. Elle affirme que la condition de l'étude sur le bruit est d'identifier les types de matériaux qui aideraient à réduire l'impact du bruit provenant de la 417 et qu'elle préférerait que la condition soit maintenue telle quelle.
- [6] Yuri Mitnik, le requérant, confirme que l'aménagement consisterait en deux unités principales, chacune abritant une unité supplémentaire, pour un total de quatre unités sur chaque parcelle nouvellement créée.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- J. Dance, représentant l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, fait remarquer que, bien qu'il y ait eu des discussions avec le requérant avant l'audience, les demandes soulèvent encore des préoccupations et l'association communautaire aimerait que des conditions précises soient imposées.

- M. Versailles, résidente, déclare qu'elle est satisfaite de la conversation avec la requérante, mais qu'elle demeure préoccupée par le manque de places de stationnement.
- W. McRae, résidente, affirme qu'elle est également satisfaite des changements que la requérante convient d'apporter aux logements proposés, mais qu'elle souhaite obtenir des garanties écrites concernant la neige, les fenêtres, les climatiseurs et les ordures.

[8] À l'issue de l'audience publique, le Comité prend sa 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 plan d'implantation révisé, l'information sur les arbres, un registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 octobre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 18 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 25 octobre 2023, sans aucune objection; courriel reçu le 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 24 octobre 2023, avec des observations; courriel reçu le 14 septembre 2023, avec des observations

- Hydro One, courriel reçu le 25 octobre 2023, sans aucune préoccupation; courriel reçu le 14 septembre 2023, avec des observations
- Ministère des Transports, courriel reçu le 31 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- J. Dance, président, Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, courriel reçu le 31 octobre 2023, avec des observations; courriel reçu le 19 septembre 2023, demandant un ajournement
- Conseil scolaire du district d'Ottawa-Carleton, reçu le 25 octobre 2023, avec des observations; courriel reçu le 8 septembre 2023, avec des observations
- C. et A. Janson, courriel reçu le 18 septembre 2023, s'opposant à la proposition
- L. Yeomans et S. Smeathers, courriel reçu le 18 septembre 2023, s'opposant à la proposition
- M. Versailles et M. McEntee, courriel reçu le 18 septembre 2023, s'opposant à la proposition
- W. McRae, courriel reçu le 19 septembre 2023, s'opposant à la proposition

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 » au sujet des demandes, soulignant que « tous les éléments liés à la construction de maisons jumelées en longueur peuvent être adéquatement aménagés sur l'emplacement ».
- [14] Le 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.
- [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.
- [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 aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

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

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
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 **10 NOVEMBRE 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 **30 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.

Ce 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