

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	16 février 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00329 et D08-01-23/A-00330
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	844 Connaught Ave. Holdings Inc.
Adresse de la propriété :	844, avenue Connaught
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Partie du lot 240, plan enregistré 311
Zonage :	R2G[1564]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite construire une nouvelle maison jumelée de deux étages, avec des logements supplémentaires dans chaque logement principal, pour un total de six logements sur le bien-fonds. La maison isolée et le garage existants seront démolis.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00329 : 844A, avenue Connaught, partie 1 sur le plan d'emplacement :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 6,8 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 7,5 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 206,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 225 mètres carrés.

A-00330 : 844B, avenue Connaught, partie 2 sur le plan d'emplacement :

- c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 3,2 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 4,5 mètres.

- [3] Les demandes indiquent que la propriété a fait l'objet antérieurement de demandes d'autorisation et de dérogations mineures (D08-01-21/B-00527-528 et D08-02-21/A-00432-433), et qu'elle ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Arjan 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.
- [5] L'urbaniste Solé Soyak ne formule aucune préoccupation à l'égard des demandes.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- P. Kielland, voisin, soulève des objections quant à la perte d'intimité dans sa cour arrière, en particulier en raison de la vue depuis la saillie de l'escalier arrière, et des conséquences connexes sur la valeur de sa propriété. Il s'inquiète également du manque de consultation de la part de la requérante et affirme que la proposition précédente, qui comprenait moins d'unités et pas d'escalier en saillie à l'arrière, était préférable à la présente proposition.
 - B. Masek, voisin, fait part de ses préoccupations concernant l'augmentation de la densité proposée, son intégration dans le quartier, le drainage de l'eau et la capacité des égouts, le bruit et la protection de la vie privée.
 - H. Roy, voisin, fait part de ses préoccupations concernant l'évacuation des eaux, le déneigement, l'augmentation de la densité dans le quartier, ainsi que l'augmentation du nombre de places de stationnement et de la circulation dans les rues.
 - B. Carkner, voisin, fait part de ses préoccupations concernant l'augmentation du nombre de places de stationnement et les problèmes de sécurité qui en découlent, l'évacuation des eaux, l'augmentation du nombre de places de stationnement dans les rues et le risque de vandalisme résultant de la proposition.
 - K. Vandergrift, de l'Association communautaire de Queensway Terrace North, estime que la proposition ne répond pas aux quatre critères d'une dérogation mineure en raison de son incompatibilité avec le quartier existant, de la perte de paysagement végétalisé et du fait que les dérogations ne sont pas de nature mineure. Mme Vandergrift s'inquiète aussi de la protection de la vie privée et de la densification dans le voisinage.

- [7] En réponse aux préoccupations du voisinage, M. Soor confirme qu'une entrée et une allée donnant sur la rue Sackville sont proposées, ainsi que deux places de stationnement à l'avant du bâtiment jumelé proposé.
- [8] Murray Chown, également agent de la requérante, fait remarquer que les canalisations de drainage de chaque côté de la rue empêcheraient l'eau de s'écouler sur les propriétés voisines. Il affirme également que l'escalier proposé à l'arrière de l'habitation est conforme au Règlement de zonage et qu'un écran de protection de la vie privée serait recommandé à la propriétaire/requérante pour atténuer les problèmes de protection de la vie privée.
- [9] M. Chown indique également que si les lots avaient été morcelés différemment, avec un logement donnant sur la rue Sackville, ils seraient conformes au Règlement de zonage, mais qu'il y aurait eu des répercussions plus importantes sur l'intimité des voisins. Il souligne en outre que le Règlement de zonage autorise la construction de logements supplémentaires.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

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 :
- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} février 2024, sans aucune préoccupation

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, avec des conditions
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation
- H. Roy, voisin, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant aux demandes
- P. Kielland, voisin, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant aux demandes
- K. Vandergrift, Association communautaire de Queensway Terrace North, voisin, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant aux demandes
- B. et A. Schmidt, voisins, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant aux demandes
- B. Snarr et J. Carroll, voisins, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant aux demandes

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 accorde les demandes.
- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, soulignant que « bien que les dérogations demandées créent un terrain plus petit que le contexte existant, la maison même a été conçue en conséquence » et, en ce qui concerne la réduction de la cour latérale d'angle, « il y a une séparation adéquate et un espace ouvert dans la cour latérale d'angle et les arbres de la ville conservés aideront à masquer la nouvelle maison depuis la rue ».
- [16] 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. En ce qui concerne les préoccupations relatives aux vues sur les propriétés adjacentes, le Comité note qu'aucune dérogation n'est demandée pour la hauteur du bâtiment, la marge de recul de la cour arrière, la marge de recul de la cour latérale intérieure ou les saillies des escaliers, car ces éléments sont conformes au Règlement de zonage et sont donc permis de plein droit.
- [17] 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.

- [18] 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 .
- [19] 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.
- [20] 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.
- [21] 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 9 janvier 2024, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 3 janvier 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent

FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« 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 **16 FÉVRIER 2024**.



Michael Slemmons

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 **7 MARS 2024**, 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