

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	22 décembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00264 et D08-01-23/A-00265
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	14031857 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	505, avenue Dawson
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 9, plan enregistré 448
Zonage :	R2G
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	13 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite construire une maison jumelée de deux étages sur son bien-fonds. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00264 : 505, avenue Dawson, partie 1 du plan 4R préliminaire

- a) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant lorsque le modèle dominant n'est pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.

A-00265 : 507, avenue Dawson, partie 2 du plan 4R préliminaire

- b) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant lorsque le modèle dominant n'est 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

- [3] Le Comité note que le zonage de la propriété est **R2G**.
- [4] Michael Segreto, agent de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité, soulignant que différentes possibilités concernant le stationnement ont été envisagées et que, selon lui, la proposition représente la meilleure solution pour la protection des arbres et du paysage de rue.
- [5] L'urbaniste Margot Linker confirme que les garages faisant face à l'avant sont permis de plein droit sur l'avenue Kirkwood d'après les résultats de l'analyse du caractère du paysage de rue, mais que le Plan officiel ne préconise pas les voies d'accès privées donnant sur les rues artérielles.
- [6] Nancy Young, forestière de la ville, fait remarquer que si l'une ou les deux entrées de garage proposées faisaient face à la rue Iona, l'arbre mature existant sur la façade de cette rue pourrait être touché de façon négative.
- [7] 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

- [8] 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

- [9] 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 registre des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, une analyse du caractère du paysage de rue, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 7 décembre 2023, avec quelques préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 7 décembre 2023, sans objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 6 décembre 2023, avec des observations
- J. Ricci, voisin, courriel daté du 11 décembre 2023, avec des observations
- T. Gray, résident, courriel daté du 11 décembre 2023, avec des observations

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre S. Coakley est dissident) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « quelques préoccupations » au sujet des demandes. Le rapport souligne que les garages faisant face à l'avant ne reflètent pas le caractère dominant de la zone, d'après les 21 lots étudiés dans le cadre de l'analyse du caractère du paysage de rue. Néanmoins, le rapport précise que « le contexte immédiat entourant l'emplacement en question présente des garages comme une caractéristique dominante, car cinq des six propriétés voisines possèdent des garages faisant face à l'avant ».
- [13] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] 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.
- [15] La Majorité du 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 et offre des logements intermédiaires manquants à proximité de trois corridors de la rue principale.
- [16] 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 le paysage de rue de l'avenue Dawson.

[17] Enfin, la Majorité du 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.

[18] 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 révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 4 décembre 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 26 octobre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

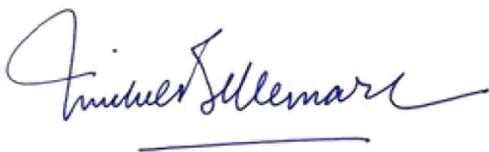
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *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 **22 décembre 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 **11 janvier 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