

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	27 octobre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00224
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Nadezhda Solovyova
Adresse de la propriété :	284, avenue Churchill Nord
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	lot 345, plan enregistré 4M-28
Zonage :	R3E
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Lors des audiences de juin et d'octobre 2022, le Comité a refusé deux différentes demandes de dérogations mineures (D08-02-21/A-00213 et D08-02-22/A-00276). La propriétaire a révisé ses plans et souhaite maintenant aller de l'avant avec une nouvelle demande.
- [2] La propriétaire propose de démolir la maison isolée existante en vue de construire une maison jumelée abritant des logements secondaires, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

284, avenue Churchill Nord, la moitié nord de la maison jumelée proposée

- a. Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,61 mètres, alors que le

règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.

- b. Permettre la réduction de la superficie du lot à 231 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- c. Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne le permet pas, sur la base des conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
- d. Permettre des logements secondaires dont l'entrée est ajoutée au mur de façade, alors que le règlement exige que l'ajout de logements secondaires n'entraîne pas l'ajout d'une nouvelle porte d'entrée au mur de façade.
- e. Permettre deux logements secondaires par unité d'habitation principale dans le cas d'une maison jumelée, alors que le règlement permet un maximum d'un logement secondaire par unité d'habitation principale dans le cas d'une maison jumelée.
- f. Permettre que deux logements secondaires occupent 66 % de la surface brute de plancher du bâtiment, y compris le sous-sol, alors que le règlement stipule qu'un logement secondaire ne doit pas avoir une superficie supérieure à 40 % de la surface de plancher brute totale de son unité d'habitation principale, y compris la surface de plancher brute du sous-sol.

286, avenue Churchill Nord, la moitié sud de la maison jumelée proposée :

- g. Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,61 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
- h. Permettre la réduction de la superficie du lot à 231 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- i. Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne le permet pas, sur la base des conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
- j. Permettre des logements secondaires dont l'entrée est ajoutée au mur de façade, alors que le règlement exige que l'ajout de logements secondaires n'entraîne pas l'ajout d'une nouvelle porte d'entrée au mur de façade.

- k. Permettre deux logements secondaires par unité d'habitation principale dans le cas d'une maison jumelée, alors que le règlement permet un maximum d'un logement secondaire par unité d'habitation principale dans le cas d'une maison jumelée.
- l. Permettre que deux logements secondaires occupent 66 % de la surface brute de plancher du bâtiment, y compris le sous-sol, alors que le règlement stipule qu'un logement secondaire ne doit pas avoir une superficie supérieure à 40 % de la surface de plancher brute totale de son unité d'habitation principale, y compris la surface de plancher brute du sous-sol.

La demande indique que la propriété 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] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, présent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et qui peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité. M. Jalkotzy répond aux questions du Comité et souligne qu'il existe plusieurs exemples de garages faisant face à l'avant dans le contexte plus large du quartier, mais que les propriétés contiguës au nord et à l'est de la propriété en question ne sont pas incluses dans ces exemples.
- [5] En réponse à une question du Comité concernant la mesure dans laquelle cette demande diffère des deux demandes précédentes qui ont été refusées par le Comité, M. Jalkotzy indique que les dérogations (a), (b), (c), (g), (h), et (i) sont les mêmes que dans les demandes précédentes. Toutefois, la proposition a subi d'importantes modifications de conception, notamment l'emplacement des entrées des logements supplémentaires, un nouveau toit en pointe et une hauteur réduite des murs de soutènement de chaque côté de la propriété en conservant une plus grande partie de la topographie de la cour avant. M. Jalkotzy fait remarquer que les dérogations (d), (e), (f), (j), (k), et (l) sont nouvelles.
- [6] Le Comité délibère sur la question de savoir si la doctrine de l'autorité de la chose jugée (une question déjà jugée ou décidée) s'applique dans le cas présent. Le Comité convient que les détails de la demande ont été suffisamment modifiés par rapport aux deux demandes précédentes pour que l'autorité de la chose jugée ne soit pas en cause.

- [7] M. Jalkotzy répond ensuite aux questions du Comité et confirme que l'aménagement d'un parc de stationnement sur place n'est pas une exigence du Règlement de zonage.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- a. T. Truong, résidente, souligne que toutes les préoccupations qu'elle avait précédemment concernant les clôtures le long de la propriété, le déneigement, le nivellement et le réseau de drainage ont depuis été abordées par M. Jalkotzy.
 - b. P. Le Saux, coprésidente de l'Association communautaire de Westboro Beach, indique que M. Jalkotzy a répondu à toutes ses préoccupations concernant le stationnement, le déneigement, le mur de soutènement sur la propriété et la collaboration avec la communauté.
 - c. S. Fletcher, résident, affirme que les plans ont été améliorés depuis leur présentation initiale, mais il fait part de ses préoccupations concernant le mur de soutènement sur la propriété et le déneigement.
- [9] En réponse aux préoccupations des résidents, M. Jalkotzy fait remarquer que la municipalité a imposé une condition à l'entente d'aménagement, qui traiterait des questions relatives à l'enlèvement et à la remise en place du mur de soutènement. Il confirme également que la requérante est d'accord avec la condition d'approbation demandée par la Ville. En outre, M. Jalkotzy signale que l'entrée de cour se trouve à 2,2 mètres de la limite de propriété du côté nord, ce qui laisse un espace suffisant pour le déneigement.
- [10] L'urbaniste Margot Linker est également présente.
- [11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE EN PARTIE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [12] 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

- [13] 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, y compris une lettre d'accompagnement, un registre des parcelles, la justification de l'aménagement révisée, des plans révisés, un rapport d'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 12 octobre 2023, avec certaines préoccupations
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 12 octobre 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 5 octobre 2023, sans aucune préoccupation
 - T. Truong, résident, courriel daté du 29 septembre 2023, avec des préoccupations
 - P. Le Saux, coprésident de l'Association communautaire de Westboro Beach, courriel daté du 10 octobre 2023, avec des préoccupations
 - H. Beffert et M. Dougan, résidents, courriel daté du 12 octobre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande, en partie.
- [15] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations (a), (b), (d), (e), (f), (g), (h), (j), (k) et (l) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des dérogations (a), (b), (d), (e), (f), (g), (h), (j), (k), et (l). et soulève des « préoccupations » concernant les dérogations (c) et (i), soulignant que « la présence accrue de garages faisant face à l'avant renforcerait l'importance de l'automobile dans le paysage de la rue, ce qui ne correspondrait pas au caractère de la rue ». Le rapport souligne également que « l'ajout de nouveaux garages faisant face à l'avant pourrait modifier les conclusions de

l'analyse du caractère du paysage de rue, en faisant pencher la balance en faveur des garages faisant face à l'avant. Cela pourrait avoir pour effet de modifier les permissions de zonage dans cette rue, ce qui n'est nullement l'intention du Règlement de zonage ».

- [17] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations (a), (b), (d), (e), (f), (g), (h), (j), (k) et (l) auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [18] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations a), (b), (d), (e), (f), (g), (h), (j), (k) et (l) 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.
- [19] Le Comité estime également que les dérogations a), (b), (d), (e), (f), (g), (h), (j), (k) et (l) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [20] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations a), (b), (d), (e), (f), (g), (h), (j), (k) et (l) 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.
- [21] Enfin, le Comité conclut que les dérogations a), (b), (d), (e), (f), (g), (h), (j), (k) et (l), tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [22] À l'inverse, au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre S. Lécuyer est en désaccord) n'est pas convaincue que les dérogations c) et (i) visant à permettre des garages faisant face à l'avant respectent tous les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
- [23] Plus précisément, la Majorité du Comité estime que les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour démontrer que les dérogations (c) et (i) 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. En l'absence de l'un des quatre critères prescrits, le Comité ne peut pas autoriser les garages faisant face à l'avant proposés.
- [24] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations (a), (b), (d), (e), (f), (g), (h), (j), (k) et (l), **sous réserve** :

- a. 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 10 octobre 2023, et aux élévations déposées, à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 12 septembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

- b. Avant la délivrance d'un permis de construire, que la propriétaire/requérante prépare une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à ses propres frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (le cas échéant), laquelle comprendra ce qui suit :
 - i. La propriétaire/requérante s'engage à fournir un rapport d'information sur les arbres révisé, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, mis à jour pour refléter les plans d'implantation et de nivellement les plus récents, et prévoyant des mesures d'atténuation pour la protection et la conservation du chêne appartenant à la ville (n° 1).

 - ii. La propriétaire accepte de fournir des garanties pour une période de 3 ans suivant le permis d'occupation final, équivalentes à la valeur de l'arbre (des arbres) à protéger (arbre n° 1). La propriétaire accepte que les garanties lui soient rendues seulement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que l'arbre n° 1 est en bonne santé et en bon état, et qu'il demeure structurellement stable. La propriétaire reconnaît et accepte que si, de l'avis de la forestière de la Ville et/ou du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, le rapport signale que l'arbre n° 1 dépérit et doit être enlevé, les garanties, dans leur intégralité, seront perdues.

[25] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations (c) et (i).

[26] *Le membre S. Lécuyer exprime son désaccord quant au refus des dérogations (c) et (i), notant plusieurs exemples de garages existants faisant face à l'avant dans le voisinage.*

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

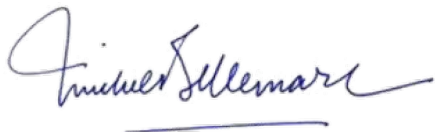
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakely »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE
avec dissidence notée

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.

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