

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	11 octobre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00224 et D08-02-24/A-00225
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	1000907325 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	325, avenue Bloomfield
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 22, plan enregistré 54
Zonage :	R3EE
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite céder une partie du bien-fonds à la propriétaire du bien-fonds voisin à l'ouest, situé au 265, avenue Churchill Nord. Elle souhaite également lotir la propriété en deux parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour la construction de deux maisons jumelées en longueur de trois étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Une maison jumelée en longueur est en cours de construction.

DÉROGATIONS DEMANDÉES:

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

A-00224 : 327, avenue Bloomfield, parties 6 et 7 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot 9,24 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 278,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 300 mètres carrés.

- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure ouest à 0,6 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 1,2 mètre.
- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11,7 mètres, alors que le Règlement exige une hauteur maximale de 11 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Les présentes demandes ont été étudiées en même temps que les demandes connexes d'autorisation (D08-01-24/B-00157-158) et de dérogations mineures (D08-02-24/A-00223) visant le lot contigu situé au 265, avenue Churchill en vue d'un morcellement du bien-fonds pour la construction de deux maisons jumelées en longueur.

Résumé des observations orales

- [4] Jeffrey Kelly et Murray Chown, les agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Kelly fait remarquer que chaque unité d'habitation principale jumelée abriterait deux unités d'habitation supplémentaires, pour un total de 24 unités d'habitation. Il se rapporte aussi à un plan de plantation d'arbres et note que sa cliente collabore avec le voisin arrière pour trouver des solutions en matière de protection de la vie privée et des emplacements acceptables pour la plantation d'arbres sur cette propriété.
- [5] M. Chown aborde la question du stationnement proposé, confirmant que, bien que le Règlement de zonage ne l'exige pas, trois places de stationnement seraient fournies pour chaque maison jumelée en longueur. Il fait valoir que, puisque chaque bâtiment abriterait deux habitations familiales de trois chambres à coucher, il est nécessaire de prévoir un stationnement pour faciliter la mise en marché de ces habitations.
- [6] Nancy Young, forestière de la Ville, répond aux questions de la présidente du groupe concernant une condition révisée demandée par la Ville qui permettrait à la requérante d'inclure la plantation hors site dans le cadre de l'exigence relative aux arbres de compensation. Elle explique que huit des arbres de compensation requis seraient situés sur le site, mais qu'il s'agirait d'arbres plus petits en raison de l'emplacement des fils électriques existants et qu'ils ne contribueraient pas à atteindre l'objectif de 40 pour cent de couvert forestier du Plan officiel. Dans ce cas, la Ville accepte la plantation d'arbres plus grands sur d'autres propriétés, à condition que la requérante obtienne la permission des propriétaires concernés. Mme Young fait remarquer que cette condition révisée a été élaborée peu de temps avant l'audience et qu'il n'a pas été tenu compte de la collecte des garanties, et que le nombre précis d'arbres requis n'a pas été déterminé.

- [7] M. Chown réitère que huit des arbres requis pouvaient être plantés sur le site, alors que le Règlement sur la protection des arbres en exige neuf, et souligne que le Règlement n'exige pas spécifiquement la présence d'arbres à grande canopée. Il fait remarquer que sa cliente a néanmoins accepté de planter des arbres supplémentaires dans la communauté de Westboro Beach.
- [8] En réponse à une question de la présidente du groupe, les urbanistes Penelope Horn et Erin O'Connell affirment que la configuration proposée pour le stationnement dans les cours arrière ne pose pas de problème à la Ville, bien qu'il n'y ait pas d'aire de demi-tour en « tête de marteau » pour assurer la sortie des véhicules.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- P. Saux et M. Bujold, de l'Association communautaire de Westboro Beach, soulignent les problèmes de drainage liés aux inondations existantes dans la zone et l'importance d'assurer la conservation du couvert forestier. L'association communautaire demande l'installation d'un pavage perméable pour gérer le ruissellement de l'eau.
 - M. Beaubien, résident, fait part d'autres préoccupations concernant la gestion des eaux pluviales.
- [10] R. Shangavi, de 1000843856 Ontario Inc., la requérante, signale que le Règlement sur la protection des arbres prévoit la plantation d'arbres hors site et insiste sur l'importance du stationnement pour faciliter la mise en marché d'habitations à vocation familiale.
- [11] 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

- [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 justification de l'aménagement, rapport d'information sur les arbres, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 2 octobre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 26 septembre 2024, avec certaines préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation;
- P. Saux, Association communautaire de Westboro Beach, courriel reçu le 17 septembre 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [15] 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*.
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité n'est pas convaincu que des éléments de preuve suffisants ont été présentés pour conclure que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées sont souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation approprié de la propriété, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants, constatant en particulier que la proposition représente un aménagement excessif au détriment de la plantation d'arbres et de la fonctionnalité des places de stationnement proposées.
- [17] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées contreviennent à l'objet et à l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition ne respecte pas le caractère du quartier ou ne répond pas à l'objectif de la politique de préserver le couvert forestier urbain de façon à contribuer à l'objectif d'un couvert de 40 pour cent.
- [18] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandé

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

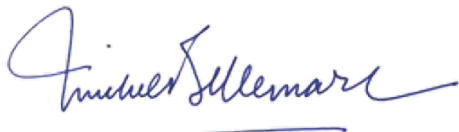
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *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 **11 octobre 2024**.



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 **31 octobre 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