



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00156 et D08-02-22/A-00165
Propriétaire(s) : 1332710 Ontario Inc.
Adresse : 958, avenue Fisher
Quartier : 16 - Rivière
Description officielle : partie du lot 127, plan enregistré 268159
Zonage : R2G
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire a présenté une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00182) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée pourvue d'un logement secondaire dans chaque **unité d'habitation principale**. Les unités d'habitation et les parcelles proposées ne seront pas conformes au Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

D08-02-22/A-00156, (~~956, 956B~~), **956 (956 B)**, avenue Fisher (partie 1)

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,37 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 224,64 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 225 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 25,1 % de la profondeur du lot (7,65 mètres), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière à 28 % de la profondeur du lot (8,53 mètres).

- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 9,46 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.

D08-02-22/A-00165, 958 (958 B), avenue Fisher (parties 2 et 3)

- e) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 25,1 % de la profondeur du lot (7,65 mètres), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière à 28 % de la profondeur du lot (8,53 mètres).
- f) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 9,46 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet de la demande d'autorisation précitée en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience, le Comité a reçu une demande d'ajournement *sine die* de Peter Hume, agent de la requérante, pour la demande d'autorisation connexe. Lors de l'audience, le Comité a entendu M. Hume qui a demandé que la demande d'autorisation soit retirée et a par la suite confirmé sa demande par écrit. Il a confirmé que les dérogations demandées pour la largeur et la superficie du lot poursuivent le processus de demande. Le Comité a donc considéré que la demande d'autorisation était retirée.

En ce qui concerne les conditions demandées par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, Krista Libman, qui représente également la requérante, a confirmé que plusieurs des conditions imposées par les Services de planification seraient satisfaites au cours du processus de délivrance du permis de construire.

En réponse aux questions du Comité, Siobhan Kelly, urbaniste, était également présente et a confirmé que si les demandes étaient approuvées, la Ville demandera que les conditions suivantes soient imposées, telles qu'énumérées dans le rapport d'urbanisme au dossier : l'énoncé d'incidence sur le patrimoine culturel (condition 2), la confirmation que les semelles sont situées à l'extérieur de la servitude existante (condition 4), et l'entente d'aménagement pour le passage proposé qui est situé dans la servitude existante (condition 5). Elle a également confirmé que la Ville n'avait aucune objection à ce que les demandes soient entendues comme prévu.

En réponse aux questions du Comité et aux observations de Mme Kelly, M. Hume a déclaré qu'en ce qui concernait la servitude existante, le passage proposé sera retiré de la proposition. Le Comité a convenu de procéder à l'audition des demandes de dérogations mineures plus tard dans l'ordre du jour.

Après le rappel, la présidente a fait prêter serment à M. Hume, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Il a présenté au Comité un exposé comprenant des rendus d'architecture en 3D, des photographies, un plan aérien, un plan de référence provisoire et un plan du site pour faire valoir la compatibilité de la proposition avec le secteur environnant.

Le Comité a noté que l'adresse municipale de la partie 1 devrait être modifiée comme suit : D08-02-22/A-00156, (956, 956B) 956 (956 B), avenue Fisher (partie 1). De plus, l'objet de la demande devrait également être modifié pour se lire comme suit :

La propriétaire a présenté une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00182) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée pourvue d'un logement secondaire dans chaque **unité d'habitation principale**. Les unités d'habitation et les parcelles proposées ne seront pas conformes au Règlement de zonage.

M. Hume s'est dit d'accord avec les modifications.

En réponse aux questions du Comité, M. Hume a confirmé que la servitude existante sur la propriété en question servait à un égout pluvial et sanitaire. Mme Libman a indiqué que l'entente de servitude existante sur le titre exigeait que la propriétaire et la Ville veillent à ce que cette infrastructure publique ne soit pas obstruée et n'empêche pas l'accès aux terrains.

Après avoir examiné les conditions proposées à la lumière du retrait des demandes d'autorisation et de l'enlèvement du passage, le Comité a convenu d'imposer une condition modifiée relative au bruit ainsi qu'un plan de plantation d'arbres.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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.

Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la présidente A. M. Tremblay et le membre J. Markovich sont dissidents pour les raisons mentionnées plus bas) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes, soulignant que « les dérogations visant la largeur et la superficie du lot sont nécessaires pour favoriser le réaménagement de la propriété tout en maintenant la servitude de service/entretien, qui traverse la partie sud de la propriété ». En ce qui concerne les dérogations demandées pour réduire le retrait de la cour arrière, le rapport indique qu'« elles n'auront pas d'effets négatifs sur les propriétés avoisinantes ». Quant aux dérogations demandées concernant la hauteur du bâtiment, le rapport indique que « la partie supérieure de l'habitation, qui comporte un toit-terrasse, est en retrait du deuxième étage, ce qui réduira l'impact visuel de la hauteur supplémentaire depuis la rue ».

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 voisines.

Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au voisinage, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel puisque la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à un aménagement intercalaire approprié dans la zone urbaine. Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le secteur environnant. Au final, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées **sous** réserve des conditions suivantes :

1. 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 13 juillet 2022 ainsi qu'aux élévations révisées déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 4 juillet 2022 dans la mesure où ils concernent les dérogations demandées.
2. Que la propriétaire prépare et soumette un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade de la propriété

ou sur l'emprise après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.

3. Que la propriétaire conçoive les unités d'habitation en prévoyant l'ajout de la climatisation centrale à la discrétion de l'occupant et conclue à ses propres frais une entente avec la Ville, laquelle doit être enregistrée sur le titre de propriété pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui lient le ou les futurs propriétaires lors des transferts subséquents, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source de bruit environnemental existante. Les deux conditions suivantes seront incluses dans l'entente susmentionnée :

Avis sur les titres concernant le bruit :

- i. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que ce logement a été équipé d'un système de chauffage à air pulsé et que les conduits, etc. ont été dimensionnés pour accueillir la climatisation centrale. L'installation de la climatisation centrale par l'acheteur/locataire permettra aux fenêtres et aux portes extérieures de rester fermées, garantissant ainsi que les niveaux sonores intérieurs sont conformes aux critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique »; et
- ii. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que les niveaux de bruit dus à l'augmentation de la circulation routière peuvent être préoccupants, interférant occasionnellement avec certaines activités des occupants du logement, car le niveau sonore extérieur dépasse les critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique ».

La présidente A. M. Tremblay est dissidente, estimant que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que l'aménagement proposé représente un aménagement ordonné ou qu'il est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.

Le membre J. Markovich est également dissident, estimant que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que l'aménagement proposé n'aura pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Dossiers : D08-02-22/A-00156 et D08-02-22/A-00165

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 4 août 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

Dossiers : D08-02-22/A-00156 et D08-02-22/A-00165

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00156 & D08-02-22/A-00165
Owner(s) / Propriétaire(s): 1332710 Ontario Inc.
Location / Emplacement: 958 Fisher Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

Dissent / Dissidente

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

Dissent / Dissidente

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
July 15, 2022 / 15 juillet 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier