



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-00111, D08-02-22/A-00112
Propriétaire(s) : 2606394 Ontario Inc.
Adresse : 422, avenue Hartleigh
Quartier : 7 - Baie
Description officielle : partie du lot 90, plan enregistré 305
Zonage : R2F
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 1^{er} juin et le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Lors de l'audience du 1^{er} juin 2022, le Comité a ajourné les demandes D08-02-22/A-00111 et D08-02-22/A-00112 afin de donner le temps à la propriétaire de déterminer les dérogations supplémentaires qu'elle estimait nécessaires. La propriétaire a présenté des documents révisés et souhaite aller de l'avant avec les demandes.

La propriétaire a déposé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00124 et D08-01-22/B-00125) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Il est proposé de démolir la maison existante et de construire une nouvelle maison jumelée, une unité d'habitation sur chacune des parcelles nouvellement créées.

DISPENSE REQUISE :

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

A-00111 : 422, avenue Hartleigh, partie 1, unité d'habitation jumelée proposée

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,5 mètre. **(NOUVELLE)**

A-00112 : 424, avenue Hartleigh, partie 2, unité d'habitation jumelée proposée

- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
- f) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,5 mètre. **(NOUVELLE)**

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

AUDIENCE PUBLIQUE :

Au début de l'audience du 6 juillet 2022, le Comité a demandé que les demandes soient présentées afin d'envisager un ajournement pour permettre à la requérante de consulter l'urbaniste. Le Comité a entendu Paul Cooper, agent de la requérante, qui a confirmé qu'une consultation avait eu lieu avec le personnel de la Ville avant l'audience publique prévue le 1^{er} juin 2022, concernant la conservation d'un arbre mature existant (arbre n° 1 sur le plan de plantation d'arbres). Il a également demandé que les demandes soient traitées comme prévu.

Siobhan Kelly, urbaniste, a confirmé que la Direction générale (DGPIDE) ne demandait pas l'ajournement des demandes, mais que la DGPIDE continuait d'avoir des préoccupations concernant les demandes proposées. Elle a indiqué qu'il était possible d'aménager les lots avec une autre entrée de cour sans avoir à enlever l'arbre n° 1. Néanmoins, si le Comité approuvait les demandes avec la configuration de stationnement proposée, ce qui entraînerait l'enlèvement de l'arbre n° 1, un plan de plantation d'arbres indiquant l'emplacement des arbres compensés devra être imposé. Le Comité a donc mis les demandes en suspens pour les rappeler plus tard au cours de l'audience publique.

Au moment du rappel, la présidente du Groupe a fait prêter serment à M. Cooper, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse aux questions du Comité, M. Cooper a expliqué qu'il y avait d'autres options à prendre en considération qui auraient permis de conserver l'arbre n° 1, mais que cette proposition n'avait pas l'appui des Services de planification.

Mme Kelly a indiqué que l'autre proposition comportait un abri d'auto/garage faisant face à l'avant, ce qui aurait nécessité des dérogations supplémentaires à la Zone sous-jacente des quartiers établis, et que les Services n'appuieraient pas les dérogations demandées pour les demandes qui s'écartent des exigences en matière de quartiers établis. Elle a confirmé que les Services avaient certaines réserves à l'égard des demandes, mais que la forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire était favorable à une compensation pour l'enlèvement de l'arbre n° 1.

En ce qui concerne les conditions demandées par Bell Canada, M. Cooper s'est interrogé sur la nécessité de la condition relative à la servitude. Le Comité a expliqué que cette condition permettrait à Bell Canada d'avoir accès à la propriété pour veiller à l'entretien des fils aériens.

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, 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.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations concernant les demandes en raison des impacts sur les arbres protégés ». Le Comité note également que la forestière de la Ville est en faveur d'une compensation pour l'enlèvement de l'arbre n°1 et que la condition 3 proposée inclut la préparation d'un plan de plantation d'arbres pour tous les enlèvements d'arbres permis. En outre, le rapport souligne que « L'aménagement proposé est conforme aux dispositions de la Zone sous-jacente des quartiers établis et est compatible avec l'aménagement existant, car il maintient le caractère bas du quartier, tout en introduisant un type de logement prévu pour le transect du secteur urbain intérieur ».

Le 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, le 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. Le 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. Par ailleurs, le 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, le 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 (c) et (f) **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 24 mai 2022 ainsi qu'aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 avril 2022.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir un 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-00111, D08-02-22/A-00112

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

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00111, D08-02-22/A-00112

Owner(s) / Propriétaire(s): 2606394 Ontario Inc.

Location / Emplacement: 422 Hartleigh 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.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**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