



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-00160-D08-02-22/A-00161
Propriétaire(s) :	Michael Beynon et Chelsea Nesbitt
Adresse :	432, avenue Avondale
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	partie du lot 30, concession 1 (façade des Outaouais), canton géographique de Nepean
Zonage :	R4UA[2868] H(8.5)
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

À son audience du 4 mai 2022, le Comité a accordé des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00090 et D08-02-22/A-00091), en partie pour permettre la création de deux parcelles distinctes. Les propriétaires ont depuis révisé leurs plans et souhaitent à présent construire deux maisons isolées.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00160 : 434, avenue Avondale, parties 1 et 2, (maison individuelle isolée proposée)

- a) Permettre la réduction du retrait des cours latérales intérieures est et ouest à 1,20 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,50 mètre.
- b) Permettre la présence d'un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement, sur la base de l'analyse du caractère du paysage de rue, ne permet pas un garage attenant faisant face à l'avant.

A-00161 : 432, avenue Avondale, parties 3 et 4, (maison individuelle isolée proposée)

- c) Permettre la réduction du retrait des cours latérales intérieures est et ouest à 1,20 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,50 mètre.
- d) Permettre la présence d'un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement, sur la base de l'analyse du caractère du paysage de rue, ne permet pas un garage attenant faisant face à l'avant.

Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe a fait prêter serment à Jessica D'Aoust, agente des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme D'Aoust, qui s'est présentée avec Justin Sequin, concepteur du projet, a fourni au Comité une présentation complète comprenant des photographies du contexte immédiat le long de l'avenue Avondale. Mme D'Aoust a également expliqué les changements apportés au projet depuis l'audience du 4 mai 2022. Les changements comprennent l'augmentation du retrait des cours latérales proposées à 1,20 mètre, ce qui, à son avis, est plus conforme au contexte environnant.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présent. M. Hamilton a résumé les préoccupations exprimées dans son rapport écrit versé au dossier, soulignant que le caractère dominant de la rue est constitué d'habitations résidentielles dépourvues de garages faisant face à l'avant et que, par conséquent, selon lui, le projet proposé n'est pas conforme à l'intention générale du Règlement de zonage.

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, y compris une lettre d'appui soumise par l'Association communautaire de Westboro.

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 s'oppose à la demande, soulignant « l'introduction d'un garage attenant, faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne permet pas les garages attenants faisant face à l'avant ou les abris d'auto, selon l'analyse du caractère du paysage de rue (APR). L'APR a révélé que le caractère dominant de la rue est constitué d'habitations résidentielles dépourvues de garages faisant face à l'avant et de places de stationnement légales dans la cour avant ».

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le paysage de rue existant et représente un changement considérable par rapport à la proposition précédente, 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du voisinage. Par ailleurs, le 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 voisinage. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 3 juin 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 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 18 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.

Veuillez 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 : D08-02-022/A-00160 et D08-02-22/A-00161

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

File No. / Dossier n°: D08-02-022/A-00160 & D08-02-22/A-00161
Owner(s) / Propriétaire(s): Michael Beynon and Chelsea Nesbitt
Location / Emplacement: 432 Avondale 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.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Bonnie Oakes Charron”

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absent

**MICHAEL WILDMAN
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 29, 2022 / 29 juillet 2022

Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire

