



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-00096 et D08-02-22/A-00168
Propriétaire(s) : Kathryn Moore et Frank Johnston-Main
Adresse : 261 et 263, rue Cambridge Nord
Quartier : 14 - Somerset
Description officielle : partie du lot 145, plan enr. 3459
Zonage : R4UB
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet et le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires ont déposé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-0083 et D08-01-22/B-00192) qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer deux parcelles distinctes pour les unités d'habitation de la maison jumelée en longueur proposée. Les parcelles et les unités d'habitation proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

D08-02-22/A-00168 – 261 rue Cambridge N. (une moitié de la maison jumelée en longueur proposée) :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,74 mètres, alors que le Règlement de zonage permet un retrait de cour arrière d'au moins 9 mètres.
- b) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,5 mètres, alors que le Règlement de zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.

D08-02-22/A-00096 – 263, rue Cambridge N. (l'autre moitié de la maison jumelée en longueur proposée) :

- c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,5 mètres, alors que le Règlement de zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.

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 :

Avant l'audience du 6 juillet 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, afin de donner aux requérants le temps de réviser les plans pour régler les problèmes de non-conformité, y compris la modification de la largeur de l'entrée de cour. Lors de l'audience, le Comité a entendu Mme Linker, qui a réitéré sa demande d'ajournement. Le Comité a également entendu Kathryn Moore et Frank Johnson-Main, propriétaires du bien-fonds, qui ont accepté l'ajournement demandé par la DGPIDE. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes ont été ajournées à l'audience prévue le 20 juillet 2022.

Lors de la nouvelle audience du 20 juillet 2022, le président du Groupe a fait prêter serment à Mme Moore, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme Moore, qui a comparu en compagnie de Frank Johnston-Main, l'autre propriétaire du bien-fonds, a fait une brève présentation au Comité.

Le Comité a également entendu Mme Linker, qui a confirmé qu'après la soumission des plans révisés, elle n'avait aucune préoccupation concernant les demandes.

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 ne soulève « aucune préoccupation », soulignant que « les dérogations proposées visent à permettre un type de logement prévu pour la zone concernée tout en divisant la parcelle existante de

manière appropriée et sans incidence négative prévue sur le caractère de la rue ou du quartier. Le personnel note que la typologie et la conception des logements proposés sont souhaitables le long de la rue Cambridge Nord ». En ce qui concerne les dérogations demandées pour l'augmentation de la hauteur du bâtiment, le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève aucune préoccupation, affirmant que « le personnel reconnaît que la hauteur maximale du bâtiment est concentrée au milieu du bâtiment, ce qui réduit l'impact sur la rue et minimise les préoccupations liées aux ombres et à l'intimité dans les cours avant et arrière qui auraient pu résulter de l'augmentation de la hauteur ».

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 contexte, 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 permet une forme modeste de densification qui 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 les environs immédiats. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront 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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 12 juillet 2022, dans la mesure où ils concernent les dérogations demandées.

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 : D08-02-22/A-00096 et D08-02-22/A-00168

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

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00096 & D08-02-22/A-00168
Owner(s) / Propriétaire(s): Kathryn Moore and Frank Johnston-Main
Location / Emplacement: 261, 263 Cambridge Street North

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