



## 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-00237 et D08-02-22/A-00238  
**Propriétaire(s) :** Sherbrooke Urban Developments Ltd.  
**Adresse :** 424, (426), avenue Avondale  
**Quartier :** 15- Kitchissippi  
**Description officielle :** partie de l'avenue Cole (fermée par ordonnance du Tribunal Instr. n° NP64454) plan enregistré 257  
**Zonage :** R4UA[2686] H(8.5)  
**Règlement de zonage :** 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 7 septembre et le 21 septembre 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-00247) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de démolir la maison isolée et le garage existants et de construire deux nouvelles maisons isolées, une sur chacune des parcelles nouvellement créées. Les maisons et les parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

#### DISPENSE REQUISE :

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

A-00237 : 426, avenue Avondale, partie 1, maison individuelle isolée proposée

- a) Permettre la réduction du lot à ~~8,5~~ **8,85** mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.

- b) Permettre la réduction du retrait des cours latérales intérieures est et ouest à 1,2 mètre, alors que le règlement exige une cour latérale intérieure d'au moins 1,50 mètre.
- c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 9,04 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8,5 mètres.
- d) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, car il ne reflète pas le caractère dominant tel que déterminé par une analyse du caractère du paysage de rue.

A-00238 : 424, avenue Avondale, partie 2, maison individuelle isolée proposée

- a) Permettre la réduction du lot à 8,5 **8,85** mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
- b) Permettre la réduction du retrait des cours latérales intérieures est et ouest à 1,2 mètre, alors que le règlement exige une cour latérale intérieure d'au moins 1,50 mètre.
- c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 9,04 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8,5 mètres.
- d) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, car il ne reflète pas le caractère dominant tel que déterminé par une analyse du caractère du paysage de rue.

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 du 7 septembre 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Jessica D'Aoust, agente de la requérante, qui souhaitait obtenir un délai supplémentaire pour consulter Bell Canada au sujet de la servitude demandée. Lors de l'audience, le Comité a entendu Mme D'Aoust, qui a réitéré sa demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, la demande a été ajournée à l'audience prévue le 21 septembre 2022.

À la nouvelle audience du 21 septembre 2022, le président du Groupe fait prêter serment à Mme D'Aoust, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage de l'avis ont été respectées.

Le Comité confirme que les dérogations demandées (a) et (e) visant la réduction de la largeur du lot devraient être modifiées comme suit : ~~8,5~~ **8,85** mètres. Il est également noté que la description de zonage devrait également être modifiée pour se lire comme suit : R4UA [2686] H(8,5).

Avec l'accord de Mme D'Aoust, les demandes sont modifiées en conséquence.

Mme D'Aoust fournit au Comité une présentation complète comprenant une ventilation de l'aménagement, des élévations, un plan de la composition des lots et un rendu du paysage de rue de l'ajout proposé au quartier. Elle indique que le niveau actuel de la propriété en question est inférieur au niveau moyen de la communauté et qu'il sera rehaussé de façon appropriée pour être au même niveau que la zone environnante. Une fois le nivellement corrigé et relevé, la mesure entre le nouveau niveau et la hauteur de l'habitation sera de 8,5 mètres, ce qui sera conforme au Règlement de zonage.

En réponse aux questions du Comité, Justin Seguin, qui représente également la requérante, confirme que l'emplacement de la porte de garage est conforme à l'exigence de zonage selon laquelle la façade avant doit être en retrait de 0,6 mètre supplémentaire par rapport à la ligne de retrait avant.

Le Comité entend également Heather Mitchell, de l'Association communautaire de Westboro, qui reconnaît les efforts de consultation des propriétaires et de Mme D'Aoust, et souligne son soutien à l'aménagement proposé, compatible avec le quartier.

Sont également présents Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, et Craig Hamilton, urbaniste de la Ville.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDES ACCORDÉES TELLES QUE MODIFIÉES**

Le Comité prend 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 fait état de « certaines préoccupations » concernant les demandes relatives à l'introduction d'un garage attenant faisant face à l'avant, car il ne reflète pas le caractère dominant du paysage de rue.

Le Comité note également qu'aucune preuve 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'intègre bien au paysage de rue existant et améliore le drainage et le nivellement de la propriété, 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 du Plan officiel, parce que 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 puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles ne créeront aucun effet négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations mineures (a) et (e) demandées.

Le Comité autorise également les dérogations (b), (c), (d), (f), (g) et (h) **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 12 juillet 2022, en ce qu'elles 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 20 octobre 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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-00237 et D08-02-22/A-00238

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

**File No. / Dossier n°:** D08-02-22/A-00237 & D08-02-22/A-00238  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Sherbrooke Urban Developments Ltd.  
**Location / Emplacement:** 424 (426) 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**

***Absent / Absente***

**BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBER / MEMBRE**

***“Michael Wildman”***

**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***  
**September 29, 2022 / 29 septembre 2022**

**Michel Bellemare**  
**Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**