



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-21/A-00157
<b>Propriétaire(s) :</b>	David Lindsay
<b>Adresse :</b>	819, avenue Dunlevie
<b>Quartier :</b>	7 - Baie
<b>Description officielle :</b>	lot 10, plan enr. 290559
<b>Zonage :</b>	R1GG
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 novembre 2021**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **OBJET DE LA DEMANDE :**

Le propriétaire souhaite construire un abri d'auto du côté est de l'habitation de plain-pied existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

#### **DISPENSE REQUISE :**

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

- a) Permettre la réduction du retrait de cour avant à 4,56 mètres (avenue Killeen), alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour avant d'au moins 6 mètres.
- b) Permettre la réduction du retrait de cour latérale intérieure à 1,2 mètre (côté est), alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,8 mètre.
- c) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 11,32 mètres, alors que le Règlement de zonage autorise une largeur d'entrée de cour maximale de 6 mètres.

Il y a lieu de noter qu'aux fins de l'application du règlement, la façade de l'avenue Killeen est réputée être la ligne de lot avant de la propriété.

La demande indique 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 a fait prêter serment à Pawel Fielt, agent du propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse aux questions du Comité, M. Fielt a confirmé que l'abri d'auto proposé serait construit sur une surface de pavés autobloquants existante, datant de 2015. Il a également renvoyé le Comité à des lots similaires dans un rayon de 300 mètres du site en question avec des entrées comparables et a soutenu que la proposition ne modifierait pas le caractère du paysage de rue, notant que la végétation existante resterait le long de la façade de l'avenue Killeen.

Lucy Ramirez, de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente et a réitéré les préoccupations décrites dans son rapport écrit versé au dossier, plus particulièrement en ce qui concerne la dérogation (c). Mme Ramirez a fait valoir qu'une entrée de triple largeur n'est pas permise dans la Ceinture de verdure et que l'objectif du Règlement de zonage est de faire en sorte que l'aménagement paysager et les entrées piétonnes soient les caractéristiques dominantes du paysage de rue des propriétés résidentielles.

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

### **DEMANDE ACCORDÉE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris des lettres d'appui de résidents du voisinage.

La Majorité du Comité (« la Majorité », le membre Scott Hindle étant dissident) 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 note que le rapport de la DGPIDE soulève des « préoccupations » concernant la demande, en particulier en ce qui a trait à l'entrée de cour de triple largeur proposée, bien qu'il ait été reconnu que « le lot en question a environ 24 mètres de façade sur l'avenue Killeen ». Le rapport indique également que « la plupart des habitations [entre l'avenue Killeen et l'avenue Dunlevie] ont des garages doubles attenants faisant face à l'avant. Il y a un garage triple attenant à la façade du 860, avenue Killeen ». La Majorité a donc conclu, en reconnaissant que l'entrée de cour et le stationnement en pavés autobloquants sont des conditions existantes, que l'entrée de cour de triple largeur proposée ne perturberait pas les conditions existantes. La Majorité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives particulières sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, la Majorité estime que, puisque l'abri d'auto proposé améliorera la situation pour les résidents sans affecter la forme et le caractère généraux du bâtiment existant, 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 estime également que les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Plan officiel parce que l'aménagement proposé ne compromet pas de manière significative la forme et le caractère généraux du bâtiment existant. Par ailleurs, la Majorité est d'avis que les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Règlement de zonage puisque le bâtiment rénové proposé est conforme au type d'habitation permis dans cette zone et que les dispenses proposées légitiment le statu quo. De plus, la Majorité conclut également que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations mineures, **sous réserve que** les dérogations s'appliquent au bâtiment existant situé au 819, avenue Dunlevie, et qu'elles soient limitées à la durée de vie de ce bâtiment seulement.

*Le membre dissident du Comité est le membre S. Hindle. À son avis, l'entrée de triple largeur ne représente pas un aménagement souhaitable et ordonné et ne respecte pas le but et l'esprit général du Règlement de zonage.*

#### **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 2 décembre 2021**, 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.elto.gov.on.ca](http://www.elto.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 [cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@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.

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

**File No. / Dossier n°:** D08-02-21/A-00157  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** David Lindsay  
**Location / Emplacement:** 819 Dunlevie 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**

***Dissent / Dissident***

**SCOTT HINDLE  
MEMBER / MEMBRE**

***“Colin White”***

**COLIN WHITE  
MEMBER / MEMBRE**

***“Julia Markovich”***

**JULIA MARKOVICH  
MEMBER / MEMBRE**

I, Michel Bellemare, Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for the City of Ottawa, certify that the attached is a true copy of the Decision of the Committee with respect to the application recorded.

Je, soussigné, Michel Bellemare, secrétaire-trésorier du Comité de dérogation pour la Ville d'Ottawa, confirme que l'énoncé ci-joint est une copie conforme de la décision rendue par le Comité à l'égard de la demande visée.

***Date of Decision / Date de la décision***  
**November 12, 2021 / 12 novembre 2021**



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