



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

Dossier(s) : D08-02-2021/A-00256 à D08-02-2021/A-00261
Propriétaire(s) : Concorde Properties
Adresse : 3663 (~~3664, 3663, 3669, 3673, 3677, 3684~~) (**3667, 3669, 3671, 3673, 3675 et 3677**), chemin Albion Sud
Quartier : 10 – Gloucester-Southgate
Description officielle : partie du lot 7, concession 4, **partie 1 du** plan enr. 5R1069
Zonage : R2N
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **les 1^{er} septembre, 6 octobre et 3 novembre 2021**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire a déposé des demandes d'autorisation (D08-01-21/B-00269 à D08-01-21/B-00274 qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer six lots distincts aux fins d'aménagement. Il est proposé que chaque lot soit occupé par une unité d'habitation jumelée abritant un logement secondaire au sous-sol.

DISPENSE REQUISE :

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

D08-02-2021/A-00256 : (~~3664~~) (**3667**), chemin Albion Sud, partie 1 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes

- a) 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.

D08-02-2021/A-00257 : (~~3663~~) (**3669**), chemin Albion Sud, partie 2 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes

- a) 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.

Dossiers : D08-02-2021/A-00256 à D08-02-2021/A-00261

D08-02-2021/A-00258 : (~~3669~~) (3671), chemin Albion Sud, partie 3 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes

- a) 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.

D08-02-2021/A-00259 : (3673), chemin Albion Sud, partie 4 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes

- a) 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.

D08-02-2021/A-00260 : (~~3677~~) (3675), chemin Albion Sud, partie 5 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes

- a) 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.

D08-02-2021/A-00261 : (~~3684~~) (3677), chemin Albion Sud, partie 6 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes

- a) 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.

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 1^{er} septembre, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Christine McCuaig, agente de la propriétaire, qui souhaitait obtenir un délai supplémentaire pour revoir certaines parties de la proposition afin de réduire l'impact sur les arbres et de répondre aux préoccupations soulevées par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) de la Ville. Lors de l'audience, le Comité a entendu Mme McCuaig, qui a réitéré sa demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes ont été ajournées au 6 octobre.

Avant l'audience du 6 octobre, le Comité a reçu une lettre de Mme McCuaig demandant un autre ajournement afin de disposer de plus de temps pour soumettre des plans révisés. Avec l'accord du Comité, les demandes ont été ajournées au 3 novembre.

Lors de la nouvelle audience, le président a fait prêter serment à Mme McCuaig, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Mme McCuaig a fait une présentation complète au Comité, en se référant à des photographies, à un plan d'implantation révisé et à un plan de la composition des lots

pour démontrer la compatibilité des lots proposés dans leur contexte. Elle a souligné également l'effet des révisions apportées aux plans en ce qui concerne la conservation des arbres parvenus à maturité.

Le Comité a noté que la description officielle présentée dans l'avis public devrait être modifiée comme suit : partie du lot 7, concession 4, **partie 1 du plan enr. 5R1069.**

Le Comité a entendu également Richard Mungall, du 2766, rue Wyldewood, qui s'oppose aux demandes. M. Mungall a fait valoir que la proposition représentait un aménagement excessif et qu'elle aurait un impact négatif sur la circulation et la sécurité des piétons dans le voisinage, ainsi que sur le caractère du paysage de rue, en particulier en ce qui concerne le nombre de nouvelles entrées de cour proposées.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES TELLES QUE MODIFIÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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 de la DGPIDE soulève « certaines préoccupations » concernant les demandes, particulièrement en ce qui concerne la conservation des arbres le long du paysage de rue. Toutefois, le rapport prend également note des efforts déployés par la requérante pour réviser les plans afin d'assurer la conservation d'un arbre.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, puisque la proposition permet l'utilisation la plus efficace du lot en ce qui concerne la construction d'un logement intercalaire, 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 le but et l'esprit général du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier et favorise l'offre d'une gamme d'options de logement dans le secteur. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Règlement de zonage parce qu'une maison jumelée est une utilisation permise dans la sous-zone R2N, que chaque lot dépasse largement la superficie minimale requise et que les nouveaux bâtiments seront situés de manière à respecter toutes les autres normes fonctionnelles. De plus, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées.

Dossiers : D08-02-2021/A-00256 à D08-02-2021/A-00261

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^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à 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.

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-00256 to D08-02-21/A-00261
Owner(s) / Propriétaire(s): Concorde Properties
Location / Emplacement: 3663 (3661, 3663, 3669, 3673, 3677, 3681) Albion Road
South

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, 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**