

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

(Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Date de la décision : 10 novembre 2022
Dossier(s) : D08-02-22/A-00214
Propriétaire(s) : Gaye Souchen
Adresse : 11, rue Thomas
Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe
Description officielle : lot 4, plan enregistré 17
Zonage : R4UD[900]
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 2 novembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un rajout de trois étages à l'arrière de l'habitation existante pour y installer un ascenseur et relier l'habitation à un garage isolé de plain-pied qui se trouve dans la cour arrière, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 0,65 mètre (3,1 % de la profondeur du lot), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 5,25 mètres (25 % de la profondeur du lot).
 - b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 8,49 mètres carrés (3,1 % de la superficie du lot), alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 68,89 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).
- [3] 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

- [4] Avant l'audience, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part d'Eric Lalande de l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau (OPNVR), qui souhaitait que le propriétaire dispose de plus de temps pour régler les problèmes potentiels de plaine inondable sur la propriété.
- [5] À l'audience, le Comité entend M. Lalande, qui réitère sa demande d'ajournement. Il explique qu'étant donné que le Comité a l'habitude de lier son approbation des demandes de dérogation mineure aux plans déposés, le requérant risque de devoir présenter une nouvelle demande au Comité s'il doit modifier les plans pour assurer une protection appropriée contre les inondations.
- [6] John Smit, agent du propriétaire, s'oppose à la demande d'ajournement. Il fait remarquer que l'approbation de l'OPNVR serait requise pour la délivrance d'un permis de construire et, bien qu'il prévoie que l'imperméabilisation ne poserait pas de problème en raison de l'emplacement du rajout proposé sur le lot, il reconnaît le risque pour son client si des révisions étaient nécessaires. Il note également que les plans de conception détaillés n'ont pas encore été préparés. M. Smit demande donc que le Comité entende la demande et il propose que toute approbation soit conditionnelle à ce que l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés, et que le propriétaire obtienne l'autorisation écrite de l'OPNVR. Il est également précisé que la conception finale de la proposition ferait l'objet d'autres commentaires de la part du personnel de la Ville dans le cadre du processus de demande de permis en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.
- [7] M. Lalande indique qu'il est convaincu que l'approbation de l'OPNVR serait requise avant la délivrance d'un permis de construire et que le risque de procéder à cette démarche repose sur le propriétaire. .
- [8] Le Comité entend également John Doran, conjoint du propriétaire, qui exprime aussi son opposition à un ajournement.
- [9] Le Comité accepte donc d'entendre la demande, qui est mise en veilleuse pour être rappelée plus tard au cours de l'audience.
- [10] Après le rappel, le président fait prêter serment à M. Doran, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [11] Le Comité entend une présentation de M. Smit, qui démontre le bien-fondé de la demande en se référant à un plan de situation, à un plan d'arpentage et à un plan d'implantation, ainsi qu'à des photographies du paysage de rue et à des rendus montrant le rajout proposé.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE**

- [12] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [13] 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.
- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que le besoin de dispense est déclenché par la conversion du garage isolé existant en garage attenant. Le rapport d'urbanisme conclut que « les dérogations demandées pour la réduction du retrait et de la superficie de la cour arrière n'auront donc aucun nouvel impact sur les propriétés avoisinantes, car l'emplacement du garage est une condition existante ».
- [16] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs et maintient l'état actuel du paysage de rue, 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.
- [18] 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 quartier.
- [19] 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 et qu'elle préserve l'espace vert existant à l'arrière de la propriété.
- [20] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que :**

1. 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 6 octobre 2022.
2. Le propriétaire obtienne l'approbation de l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau.

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
VICE- PRÉSIDENT

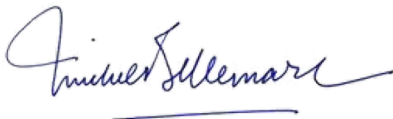
« Stan Wilder »
STAN WILDER
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Bonnie Oakes Charron »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

« Michael Wildman »
MICHAEL WILDMAN
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **10 novembre 2022**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

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 un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici le **1^{er} décembre 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. 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 un avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

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.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment | Comité de dérogation

City of Ottawa | Ville d'Ottawa

Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment | Ottawa.ca/Comitedederogation

cofa@ottawa.ca | cded@ottawa.ca

613-580-2436