

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-00198
Propriétaire(s) :	Subhir Uppal
Adresse :	112, avenue Mailes
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	lot 74, plan enregistré 400
Zonage :	R1S
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	2 novembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Lors de l'audience du 3 août 2022, le Comité a ajourné la demande *sine die* afin de donner au propriétaire le temps de répondre aux préoccupations soulevées par le personnel des Services de planification et des Services forestiers de la Ville concernant la nouvelle habitation proposée et son impact sur le couvert forestier. Le propriétaire souhaite maintenant aller de l'avant avec la présente demande révisée.
- [2] Le propriétaire souhaite démolir l'habitation existante et construire une nouvelle habitation isolée de deux étages, selon les plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [3] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- Permettre la réduction à 11,89 mètres de la largeur du lot, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot d'au moins 12 mètres.
 - Permettre la réduction à 2,57 mètres du retrait de cour latérale d'angle, alors que le Règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 3,89 mètres.

- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 20,29 % de la profondeur du lot (6,20 mètres), alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière d'au moins 25 % de la profondeur du lot.
 - d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 23,34 % de la superficie du lot (102,52 mètres carrés), alors que le Règlement de zonage exige une superficie de cour arrière d'au moins 25 % de la superficie du lot.
 - e) Permettre la présence d'un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne le permet que si une analyse du caractère du paysage de rue considère qu'il reflète le caractère dominant du secteur.
- [4] 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

- [5] Le président fait prêter serment à M. Segreto, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [6] Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, fait remarquer qu'en se fondant sur les plans révisés déposés, elle n'a aucune inquiétude quant à l'impact de la proposition sur la cour donnant sur l'avenue Mailles ou à la possibilité de planter de nouveaux arbres.
- [7] Adrian van Wyk, urbaniste, est également présent et fait part de ses préoccupations au sujet du garage attenant faisant face à l'avant qui est proposé. Selon lui, les garages faisant face à l'avant ne constituent pas le modèle dominant dans le secteur, tel que déterminé par l'analyse du caractère du paysage de rue, et par conséquent, la dérogation demandée (e) ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [8] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [9] 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.

- [10] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » concernant la dérogation (e) et le garage attenant proposé en façade. Toutefois, compte tenu de l'aménagement existant dans le secteur immédiat, et le long de l'avenue Patricia en particulier, le Comité estime que le garage attenant proposé n'aura pas d'impact négatif indu sur le paysage de rue.
- [12] Le Comité note également que la demande de réduction de la largeur du lot correspond à une condition existante et, comme l'indique le rapport d'urbanisme, « la majeure partie du lot a une largeur de plus de 12 mètres ». De plus, en ce qui concerne la réduction de la cour latérale d'angle et de la cour arrière, le rapport d'urbanisme souligne que « les réductions proposées sont mineures et respectent l'esprit et l'intention du Plan officiel et du Règlement de zonage ».
- [13] Le Comité note en outre qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, 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.
- [15] 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 et contribue à sa transition vers une forme bâtie urbaine, tout en prévoyant des zones de verdure appropriées.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **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 11 octobre 2022, s'ils se rapportent aux dérogations demandées.

« 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