

DÉCISION**DÉROGATION MINEURE/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	16 décembre 2022
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00317
Propriétaire :	April Sorenson et Ozgur Ekici
Adresse :	49, terrasse Mason
Quartier :	17 – Capitale
Description officielle :	lot 105, plan enregistré 244295
Zonage :	R1TT[2241]
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	7 décembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent démolir la maison existante et construire une nouvelle maison isolée de deux étages et un garage attenant faisant face à l'avant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- [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] Le président du Groupe fait prêter serment à Simran Soor, agente des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Mme Soor est accompagnée par Murray Chown, qui représente également les propriétaires, et fournit au Comité une présentation de diapositives.
- [5] Le Comité entend également Ron Rose, représentant de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, qui estime que le garage attenant proposé,

faisant face à l'avant, ne serait pas conforme au caractère du secteur et que les requérants devraient envisager d'autres dispositions pour le stationnement dans la cour arrière.

- [6] L'urbaniste Margot Linker résume les préoccupations exprimées dans son rapport au dossier, soulignant que la caractéristique dominante le long de l'avenue Mason Terrace est constituée d'habitations résidentielles sans garage faisant face à l'avant et que, par conséquent, la proposition ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage. Mme Linker souligne aussi que l'orientation stratégique du Plan secondaire du Vieil Ottawa-Est est d'empêcher les garages attenants faisant face à l'avant de dominer les façades des maisons et de devenir une caractéristique du paysage de rue.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [7] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [8] 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.
- [9] En se fondant sur la preuve, la Majorité du Comité (le membre B. Oakes Charron est dissident) est convaincue que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville indique que la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique « s'oppose » à la demande, soulignant que : « Une analyse du caractère du paysage de rue est requise pour les aménagements résidentiels de quatre étages ou moins dans la zone R1 dans le secteur soumis à la zone sous-jacente de quartiers établis. Son but est de s'assurer que les nouvelles constructions s'intègrent au caractère établi d'une rue, le respectent et le renforcent ». La Majorité du Comité note aussi que, selon la preuve, la porte du garage attenant serait en retrait du mur avant de l'habitation, ce qui atténue tout impact négatif sur le caractère du paysage de rue.
- [11] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [13] La Majorité du Comité estime également que, comme la proposition préserve le caractère du voisinage, la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel
- [14] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [15] Enfin, la Majorité du Comité conclut que la dérogation demandée est mineure parce qu'elle n'aura pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [16] 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 7 novembre 2022, en ce qu'ils concernent la dérogation demandée.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
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 **16 décembre 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), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **5 janvier 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

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
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436