

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision : 16 décembre 2022
Dossier(s) : D08-02-22/A-00211
Propriétaire : Michael Ayoub
Adresse : 7, avenue Gwynne
Quartier : 15 – Kitchissippi
Description officielle : partie du lot « D », îlot 6 (nord de l'avenue Carling), plan enregistré 111, étant partie 1 du plan 4R-29475
Zonage : R4UD
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 7 décembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire une nouvelle maison jumelée de trois étages abritant un logement secondaire au sous-sol, 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 de la superficie du lot à 124,53 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.
 - b) ~~Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,50 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.~~
- [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 Niels Luetge, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

- [5] En réponse à une question du Comité concernant les demandes d'autorisation (D08-01-14/B-00310 à D08-01-14/B-00312) et de dérogations mineures (D08-02-15/A-00035 à D08-02-15/A-00037) de 2015 qui ont été accordées par le Comité, M. Luetge affirme que, bien que la dérogation demandée pour la superficie du lot soit la même, la décision précédente était liée à des plans différents. Par conséquent, il souhaite obtenir une nouvelle dérogation qui ne soit liée à aucun plan. M. Luetge confirme également qu'après une discussion plus approfondie avec l'urbaniste, il accepte de réduire la hauteur de la maison jumelée afin de respecter les exigences de zonage, éliminant ainsi la nécessité de la dérogation (b). De plus, M. Luetge a retiré le garage et l'entrée de cour de ses plans à la lumière de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- [6] Margot Linker, urbaniste de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, confirme qu'elle n'a aucune préoccupation concernant la demande.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE TELLE QUE MODIFIÉE

- [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] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu 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 ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que « la superficie des lots proposés est suffisante pour permettre l'aménagement d'unités d'habitation jumelées dans un contexte urbain. »
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [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] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention Générale du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [14] Par ailleurs, le 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, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc 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