

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

Date de la décision :	20 janvier 2023
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00326
Propriétaire(s) :	DRJ Canada Investments Inc.
Adresse :	103-105, avenue Carruthers
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	partie du lot 13 (est de l'avenue Carruthers), plan enregistré 35, parties 1, 2, 3, 4 et 5 sur le plan 4R-31607
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	11 janvier 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00343 et D08-01-22/B-00344) qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer deux parcelles distinctes. La maison jumelée en longueur existante demeurera, une unité d'habitation sur chacune des parcelles nouvellement créées. La configuration de poteau pour l'unité d'habitation arrière ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la réduction de la largeur minimale de la partie poteau à 1,5 mètre, alors que le règlement exige une largeur minimale de la partie poteau de 1,7 mètre.
- [3] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président du Groupe fait prêter serment à Roger Leavoy, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Leavoy confirme que les unités sont comprises à l'intérieur des limites de la propriété, sans branchement aérien. Il signale qu'il est au courant des préoccupations de l'Association communautaire de Mechanicsville concernant une question de clôture privée entre les requérants et un voisin, une question dont le Comité n'est pas saisi.
- [6] L'urbaniste de la Ville Margot Linker est également présente.

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

- [7] Le Comité prend 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, 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 » au sujet de la demande, soulignant que « les requérants ont présenté un plan de viabilisation qui confirme qu'il y a suffisamment d'espace pour les canalisations d'entretien menant à l'unité arrière. Par conséquent, le personnel n'a aucune inquiétude quant à la demande de réduction de la partie poteau requise de 1,7 mètre à 1,5 mètre pour tenir compte de la séparation de la maison jumelée en longueur existante ».
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait 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 parce qu'elle ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 janvier 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 28 novembre 2022, en ce qui concerne 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 **20 janvier 2023**.

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 **9 février 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie 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