

DÉCISION**DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	10 février 2023
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00338
Propriétaire(s) :	Tatyana Nychyperovych
Adresse :	531, chemin Lakehurst
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	lot 7 et partie du chemin Devonshire (fermée par ordonnance du tribunal Instr. LT30380) plan enregistré 4M-61
Zonage :	R1B [1259]
Règlements de zonage :	n ^{os} 2009-164, 2015-228, 2020-288, 2021-111, 2022-103
Date de l'audience :	1 ^{er} février 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un rajout-deuxième étage à l'arrière de la maison existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre l'augmentation de la surface bâtie à 33 %, alors que le règlement permet une surface bâtie maximale de 30 %.
 - b) Permettre l'augmentation du rapport plancher-sol à 0,4033, alors que le règlement [exception urbaine 1259] permet un rapport plancher-sol maximal de 0,375.
 - c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 4,21 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 12 mètres.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] La présidente du Groupe fait prêter serment à Houry Avedissian, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

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

- [5] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [6] 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.
- [7] 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*.
- [8] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [9] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [10] 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.
- [11] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à la diversité d'options de logements dans le Secteur urbain général.
- [12] 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.

- [13] 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.
- [14] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve** des conditions suivantes :
1. Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire doit fournir la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, que les matériaux inertes posés illégalement dans la cour avant ont été enlevés et remplacés par des matériaux végétaux. L'examineur des plans de zonage exige que l'urbaniste confirme le dépôt de la preuve.
 2. Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire/requérante doit conclure une nouvelle entente de servitude avec la Ville d'Ottawa, à ses propres frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. L'entente de servitude doit être enregistrée sur le titre de propriété. L'examineur du plan de zonage exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.
- [15] Et **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 20 décembre 2022, dans la mesure où ils concernent les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

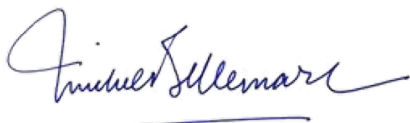
Absente
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Julia Markovich* »
JULIA MARKOVICH
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 février 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 **2 mars 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.oft.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