

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

<b>Date de la décision :</b>	20 janvier 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-02-22/A-00302
<b>Propriétaire(s) :</b>	Andrea Coucopoulos et Lama Abi Khaled
<b>Adresse :</b>	2364, croissant Haddington
<b>Quartier :</b>	18 – Alta Vista
<b>Description officielle :</b>	lot 229, plan enregistré 843
<b>Zonage :</b>	R1K
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	11 janvier 2023

**OBJET DE LA DEMANDE :**

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout-deuxième étage au-dessus du garage pour deux voitures existant, 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 la réduction du retrait total des cours latérales intérieures à **3 2,76** mètres, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 3,6 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] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, au motif qu'une divergence a été relevée entre le levé et le plan d'implantation déposé avec la demande, et qu'une dispense plus importante est nécessaire.

- [5] Au début de l'audience, le président appelle Mme Kelly. Mme Kelly explique que le retrait total des cours latérales intérieures est de 2,76 mètres sur le levé, alors qu'un retrait réduit de 3 mètres a été demandé. Elle confirme également que la demande vise à régler une condition existante.
- [6] Le Comité entend également Ewald Zieger, agent des propriétaires, qui explique qu'il a préparé le plan d'implantation et mesuré lui-même le retrait total des cours latérales intérieures, et que l'erreur n'a été décelée que plus tard, après que le levé a été finalisé.
- [7] La présidente fait remarquer que, bien que les modifications qui augmentent l'étendue de la dérogation demandée exigent habituellement une nouvelle diffusion de l'avis public, dans ce cas, le retrait en question correspond à une condition existante et l'objet et l'effet de la demande sont donc clairs. Le Comité convient que la dérogation peut être modifiée sans autre avis, et la demande est retirée pour être rappelée plus tard au cours de l'audience publique.
- [8] Au moment du rappel, la présidente fait prêter serment à M. Zieger, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [9] Le Comité note que la dérogation demandée doit être modifiée pour se lire comme suit :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la réduction du retrait total des cours latérales intérieures à **3 2,76** mètres, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 3,6 mètres.

- [10] Toutes les parties étant d'accord, la demande est modifiée en conséquence.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDE ACCORDÉE  
TELLE QUE MODIFIÉE**

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [12] 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.
- [13] 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*.

- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation entraînerait un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité conclut que, parce que la proposition s'intègre bien au secteur, 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.
- [16] Le Comité estime également que, puisque la proposition préserve le caractère du quartier, la dérogation demandée est conforme à l'objet et à l'intention générale du Plan officiel.
- [17] Par ailleurs, le Comité conclut que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition s'appuie sur la superficie au sol du garage existant et maintient les retraits existants, et qu'il y a un aménagement ordonné sur la propriété qui est compatible avec les environs.
- [18] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 septembre 2022, en ce qui concerne la dérogation demandée.

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

« *Kathleen Willis* »  
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 **20 janvier 2023**.

A handwritten signature in blue ink, reading "Michel Bellemare", with a horizontal line underneath.

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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade Centrepointe, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436