

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

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

<b>Date de la décision :</b>	24 février 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-22/A-00207
<b>Propriétaire :</b>	Sandra Didiomete
<b>Adresse :</b>	19A et 19B, rue Garland
<b>Quartier :</b>	15 – Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 9, plan enregistré 53
<b>Zonage :</b>	R4UB
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 février 2023

#### OBJET DE LA DEMANDE

- [1] À son audience du 7 septembre, le Comité a reporté la demande pour permettre à la propriétaire de réviser ses plans.
- [2] La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00222 et D08-01-22/B-00251) qui, si elles sont approuvées, auront comme 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 proposée du stationnement pour chaque parcelle et chaque lot ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

#### DISPENSE REQUISE

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- [4] 19A Garland, parties 2, 3 et 4, unité avant de la maison jumelée en longueur existante
  - a) Permettre la réduction de la longueur de la place de stationnement à 4,6 mètres, alors que le règlement exige une longueur de place de stationnement d'au moins 5,2 mètres.

- [5] 19B Garland, parties 1 et 5, unité arrière de la maison jumelée en longueur existante
- b) Permettre la réduction de la longueur de la place de stationnement à 4,6 mètres, alors que le règlement exige une longueur de place de stationnement d'au moins 5,2 mètres.
  - c) Permettre la réduction de la largeur de la partie poteau à 1,65 m, alors que le règlement exige une largeur de la partie poteau d'au moins 1,7 mètre.  
**(nouvelle)**
- [6] 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**

- [7] À l'audience du 1<sup>er</sup> février 2023, le président du Groupe fait prêter serment à Chris Davis, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Davis comparaît en compagnie d'Adam Paquette, représentant également la propriétaire.
- [8] Après une discussion, le Comité propose un report pour permettre aux agents de fournir d'autres preuves démontrant la fonctionnalité de la configuration du stationnement, en particulier la façon dont une voiture pourrait se rendre dans l'entrée de cour commune et pénétrer dans les garages attenants.
- [9] M. Davis étant d'accord, la demande est ajournée à l'audience prévue le 15 février 2023.
- [10] À la nouvelle audience, M. Davis présente au Comité le diagramme du rayon de braquage démontrant la façon dont une voiture compacte pourrait accéder aux places de stationnement dans les garages attenants.
- [11] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est aussi présente.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDE ACCORDÉE EN PARTIE**

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

- [14] En se fondant sur la preuve, le Comité est convaincu que la dérogation (c) respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » en ce qui concerne la demande.
- [16] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation (c) entraînerait des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation (c) 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.
- [18] Le Comité estime également que la dérogation (c) respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [19] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation (c) 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.
- [20] En plus, le Comité estime que la dérogation (c) est mineure, car elle n'aura pas d'incidence négative inacceptable sur les propriétés contiguës ou sur le quartier en général.
- [21] À l'inverse, compte tenu de la preuve, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations (a) et (b) relatives à la longueur de la place de stationnement répondent aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [22] Particulièrement, le Comité estime que les éléments de preuve sont insuffisants pour démontrer que ces dérogations 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. À défaut d'un des quatre critères légaux, le Comité ne peut autoriser la réduction de la longueur de la place de stationnement.
- [23] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation (c).
- [24] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise pas les dérogations (a) et (b).

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »  
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 **24 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 **16 mars 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