

DÉCISION

DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

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

Date de la décision :	10 mars 2023
Dossier :	D08-02-22A-00263
Propriétaire :	Jean Lamarche
Adresse :	2687, chemin Pagé
Quartier :	2 – Orléans-Ouest-Innes
Description officielle :	partie du lot 5, concession 3 (façade des Outaouais), canton géographique de Gloucester
Zonage :	DR
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} mars 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire envisage de construire une nouvelle annexe résidentielle à l'arrière (nord-est) de la maison isolée de deux étages existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

PERMISSION REQUISE

- [2] La propriété en question comprend une utilisation résidentielle légale non conforme dans une Zone d'aménagement futur. Le propriétaire a demandé la permission d'étendre l'utilisation légale non conforme pour la construction d'une annexe résidentielle de 74 mètres carrés dont la superficie au sol représente 50,85 % de celle de la maison principale.
- [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] Le président par intérim du Groupe fait prêter serment à Alain Bisson, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Bisson confirme qu'il s'agit d'une annexe résidentielle d'une chambre à coucher.

- [6] L'urbaniste Cass Sclauzero répond aux questions du Comité en soulignant que la zone DR (Zone d'aménagement futur) actuelle est appropriée pour le secteur et qu'il n'est pas prévu pour l'instant de rezoner le secteur. Selon Mme Sclauzero, le rezonage de la propriété en question ne conviendrait pas, car la taille du terrain est celle d'un petit terrain résidentiel. Elle fait remarquer également que des services sont disponibles le long du chemin Pagé. Mme Sclauzero confirme en outre que ses préoccupations à l'égard de la demande, telles que décrites dans son rapport, sont liées à la taille et à l'emplacement de l'annexe résidentielle.

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 de permettre l'élargissement ou le prolongement d'une utilisation dérogatoire autorisée en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, en se fondant à la fois sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et l'impact sur les environs.
- [9] À la lumière de la preuve, le Comité est convaincu que la permission demandée répond au double critère de désirabilité et d'impact.
- [10] The Comité note que le rapport de planification de la Ville soulève " certaines préoccupations " concernant la proposition d'une remise de 74 mètres carrés, ce qui donne une habitation qui dépasse l'empreinte de plusieurs des habitations individuelles existantes le long du chemin Pagé, et qui est presque le double de l'empreinte des unités d'habitation en rangée individuelles sur le lot contigu au sud. Néanmoins, le rapport souligne que la politique 5.6.1.1 du plan officiel "soutient l'intensification des immeubles de faible hauteur qui vont au-delà des normes d'aménagement de la zone sous-jacente, à condition que l'aménagement atteigne les objectifs du transect sous-jacent". Le rapport précise en outre ce qui suit : "L'ajout d'une remise, qui crée un logement supplémentaire, est conforme à cette orientation politique. L'intention de la zone DR est de limiter les utilisations autorisées à celles qui n'empêchent pas un développement futur et qui garantissent une faible échelle de développement reflétant les utilisations existantes des terres. Une remise est donc une extension appropriée de l'utilisation légale non conforme existante."
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la permission 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] Enfin, le Comité conclut que la proposition ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [14] LE COMITÉ DE DÉROGATION permet donc l'utilisation étendue, **sous réserve que** la construction proposée soit conforme au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 février 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 septembre 2022, dans la mesure où ils concernent la permission demandée.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *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 mars 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 **30 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.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