

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

Date de la décision :	24 mars 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00029
Propriétaire :	Victor Olivas
Adresse :	479, avenue Vernon
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	partie 1 du plan du lot 11, plan enregistré 717
Zonage :	R4-UA
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	15 mars 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] Le propriétaire souhaite construire un rajout de trois étages à l'arrière de son triplex de deux étages situé sur son bien-fonds, créant ainsi un immeuble d'habitation de faible hauteur de huit logements.

DISPENSE REQUISE :

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 2,11 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière minimal égal à 25 % de la profondeur du lot ce qui est, dans le cas présent, 4,75 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] Le président par intérim fait prêter serment à Alain Bisson, agent du propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, est aussi présente.

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

- [6] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [7] 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.
- [8] 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*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation », au sujet de la demande, soulignant que « il s'agit d'un retrait existant dans la cour arrière, et le rajout proposé s'aligne sur ce retrait, mais ne le crée pas. » Le rapport d'urbanisme précise aussi que, puisque la majeure partie du rajout se trouvera au nord du bâtiment, au-dessus d'une aire de stationnement asphaltée existante, « l'abandon du stationnement sur place dans ce projet en échange d'unités d'habitation supplémentaires va dans le sens du Plan officiel et du Règlement de zonage. »
- [10] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines.
- [11] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs et maintient le retrait existant, 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.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] Enfin, le Comité est convaincu que la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[15] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 15 février 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

Absent
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
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 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 **13 avril 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