

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

<b>Date de la décision :</b>	24 mars 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00038
<b>Propriétaires :</b>	Tomasz Stroinski et Thearany Lay
<b>Adresse :</b>	290, chemin Smyth
<b>Quartier :</b>	18 – Alta Vista
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 1, plan enregistré 638, canton géographique de Gloucester
<b>Zonage :</b>	R1GG [501] H (8.7) S179
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 mars 2023

**OBJET DE LA DEMANDE :**

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un logement secondaire au sous-sol de la maison existante.

**DISPENSE REQUISE :**

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre qu'une partie de l'entrée de cour soit située entre le mur avant du bâtiment résidentiel et la rue, alors que le règlement exige qu'aucune partie de l'entrée de cour ne soit située entre le mur avant du bâtiment résidentiel et la rue.
  - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 602 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 665 mètres carrés.
- [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 Tomasz Stroinski, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] Le Comité fait remarquer que, comme il est indiqué dans le rapport d'urbanisme, la description officielle doit être modifiée pour se lire comme suit : **partie du lot 1**, plan d'enregistrement 638, canton géographique de Gloucester.
- [6] Avec l'accord de M. Stroinski, la demande est modifiée en conséquence.
- [7] En réponse aux questions du Comité, M. Stroinski confirme que l'entrée de cour en courbe sera conservée. Il affirme que l'entrée de cour qui se prolonge jusqu'au garage sera remplie afin d'éviter de futures inondations.
- [8] L'urbaniste Justin Grift informe le Comité que la Direction générale n'a aucune préoccupation à l'égard de la demande puisque l'entrée de cour existante est une utilisation dérogatoire légale et qu'aucun nouvel aménagement n'est proposé.

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

#### **DEMANDE ACCORDÉE**

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [10] 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.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que : «les requérants projettent d'ajouter un second logement sans augmenter la superficie au sol de la maison existante, ni réduire le paysagement végétalisé existant sur la propriété. Bien que, règle générale, le personnel n'envisage pas de dérogation pour permettre le stationnement ou une entrée de cour entre une habitation et la rue, il estime que la dérogation est souhaitable pour l'aménagement de cette propriété compte tenu de la largeur limitée du terrain, des problèmes d'inondation et du fait qu'il n'y a pas de changement dans le paysagement végétalisé existant. »
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

- [14] 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.
- [15] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à l'aménagement intercalaire approprié dans le secteur urbain général.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec le quartier.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« 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 **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](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