

## DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	14 avril 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00048
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure/permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Adam et April Mills
<b>Adresse de la propriété :</b>	629, avenue Windermere
<b>Quartier :</b>	7 - Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 556, plan enregistré M-29
<b>Zonage :</b>	R1O
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	5 avril 2023

### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un nouveau rajout de plain-pied et un porche couvert à l'avant de la maison isolée existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

### DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du retrait de la cour avant à 4,4 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 6 mètres.
- [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 Caleb Miller, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

### Résumé des observations orales

[5] M. Miller comparaît avec Murray Chown, qui agit également à titre d'agent des propriétaires, et donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. Se rapportant à une lettre de préoccupation soumise par un résident du secteur concernant l'exactitude des renseignements contextuels fournis à l'appui de la demande, M. Chown reconnaît que les mesures prises à partir de l'outil cartographique interactif de la Ville (« geoOttawa ») ne sont pas fiables. Il explique qu'elles ont été fournies pour donner au Comité une idée du paysage de rue et du nombre de propriétés qui ne respectent pas le retrait exigé dans la cour avant. M. Chown confirme que les dimensions indiquées sur le plan d'arpentage joint à la demande sont exactes.

[6] L'urbaniste de la Ville, Samantha Gatchene, est également présente.

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

#### **DEMANDE ACCORDÉE**

#### **La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi**

[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.

#### **Éléments de preuve**

[8] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur du Comité peut obtenir sur demande :

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres, reçus le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
- Rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, daté du 24 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, sans commentaires
- Ministère des Transports, en date du 23 mars 2023, sans réserve
- Evie Couloufis Gray, courriel daté du 31 mars 2023, demande d'ajournement
- Evie Couloufis Gray, courriel daté du 3 avril 2023, avec des préoccupations

### Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que : « L'examen des images aériennes montre que les retraits avant des constructions existantes le long de l'avenue Windermere varient entre 3,8 m et 8,6 m, ce qui correspond à la dispense demandée. Le retrait proposé de la cour avant permettrait à une partie de la façade du bâtiment d'être située plus près de la rue et non à la totalité de la façade. »
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, 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.
- [14] 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.
- [15] Par ailleurs, le Comité estime que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition offre une séparation adéquate par rapport à la rue et un espace suffisant pour un paysagement végétalisé, et contribue à une forme bâtie cohérente le long de l'avenue Windermere.
- [16] Enfin, le Comité convient que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas de répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] 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 déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 22 février 2023, 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 **14 avril 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 **4 mai 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