

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00070
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Mary Lapner et Andrew Gaffen
Adresse de la propriété :	241, avenue Manor
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Partie du lot 15, plan enregistré M-60
Zonage :	R1B [1259]
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	19 avril 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent effectuer des rénovations et construire un rajout à leur maison existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure sud à 3,8 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 4,5 mètres.
 - b) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 9,8 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 12 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 Chris Jalkotzy, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [5] La présidente du groupe note que les Services de planification de la Ville ont demandé un ajournement, ayant constaté que l'emplacement et la largeur de l'entrée de cour existante ne sont pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. M. Jalkotzy explique que l'entrée de cour a été modifiée, mais que ses clients comptent la rétablir pour qu'elle soit conforme au Règlement de zonage. Il propose de régler cette question en imposant une condition.
- [6] L'urbaniste Cass Sclauzero est également présente et convient qu'une condition peut être imposée pour exiger l'élimination du stationnement dans la cour avant et la réduction de la largeur de l'entrée de cour, à la satisfaction des Services du Code du bâtiment de la Ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, des plans, l'information sur les arbres et une copie de la demande de permis patrimoine auprès de la Ville d'Ottawa et de la justification qui l'accompagne.
- Le rapport d'urbanisme reçu le 14 avril 2023, sans préoccupation, mais demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 avril 2023, sans commentaires

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 les dérogations demandées respectent 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 » à l'égard de la demande. Le rapport souligne que les dérogations demandées permettront de « régulariser les retraits de la cour intérieure latérale et de la cour arrière qui sont des utilisations légales non conformes » pour le rajout proposé au deuxième étage, sans modifier les dimensions de ces cours.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [1] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent 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.
- [2] 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.
- [3] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** :
1. L'emplacement et la taille de la construction proposée sont conformes aux plans d'élévation déposés et estampillés par le Comité de dérogation le 23 mars 2023, ainsi qu'au plan d'implantation révisé déposé et estampillé par le Comité de dérogation le 17 avril 2023, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.
 2. Avant la délivrance d'un permis de construire, les propriétaires doivent fournir la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiments ou de la personne désignée, que le stationnement de la cour avant et la partie de l'entrée de cour située entre le mur avant de l'habitation et la rue ont été

enlevés et que le paysagement végétalisé a été rétabli, et que la largeur maximale de l'accès des véhicules à la limite du terrain est de 3,05 mètres.

« Ann. M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« Colin White »
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
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 **28 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 **18 mai 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