

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00033
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	David Taiwo
Adresse de la propriété :	47, avenue Elvaston
Quartier :	9 - Knoxdale-Merivale
Description officielle :	Lot 222, plan enregistré 645570
Zonage :	R2M
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	19 avril 2023

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriété en question comprend une partie d'une unité d'habitation jumelée qui a été détruite par une tempête. Le propriétaire souhaite construire une nouvelle maison isolée sur sa propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 2,146 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 4,5 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie de la cour latérale intérieure à 29,99 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de cour latérale intérieure d'au moins 36,9 mètres carrés.
- [3] La demande indique que la propriété fait également l'objet de la demande d'autorisation D08-01-23/B-00041 en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] La présidente du groupe fait prêter serment à Mike Segreto, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [5] M. Segreto donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Alex Gatien, exprime certaines préoccupations à l'égard de la demande et recommande que la superficie du terrain morcelé, comme dans la demande d'autorisation D08-01-23/B-00041, soit augmentée pour permettre aux propriétaires du 49, avenue Elvaston, de bénéficier d'une plus grande marge de manœuvre dans la cour latérale, afin d'en permettre l'accès aux fins d'entretien.
- [7] En réponse, M. Segreto propose qu'une servitude d'entretien soit établie sur une partie du 47, avenue Elvaston, au bénéfice du 49, avenue Elvaston. M. Gatien fait remarquer qu'une servitude répondrait à ses préoccupations et la demande d'autorisation a été modifiée en conséquence.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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 la lettre d'accompagnement, une preuve de la composition des lots, des photos du site et les plans
 - Le rapport d'urbanisme reçu le 17 avril 2023, demandant un ajournement
 - Services du Code du bâtiment, courriel daté du 13 avril 2023, y compris des ordres de se conformer

- 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

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, indiquant que « le retrait de la cour latérale de zéro mètre et le retrait par rapport à l'avant-toit du 49 Elvaston pourraient rendre difficile l'accès au côté du bâtiment pour toute activité d'entretien future ». Toutefois, l'urbaniste Alex Gatien a confirmé lors de l'audience que ces préoccupations ont été prises en compte grâce à l'introduction d'une servitude d'entretien.
- [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.
- [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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [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, **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 21 mars 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

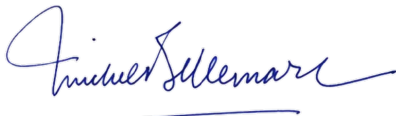
« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

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