

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00030
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérantes :	Kelly Spence et Elizabeth Thompson
Adresse de la propriété :	460, avenue Athlone
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Plan du lot 106, plan enregistré 272
Zonage :	R3R [2687] H (8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 avril 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTES ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout de deux étages avec un garage attenant du côté sud de la maison 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 un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant sur la base des conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le président du groupe fait prêter serment à Elizabeth Thompson, l'une des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Kelly Spence, l'autre propriétaire est également présente.

Résumé des observations orales

- [4] Mme Thompson fait un bref historique de la propriété et se reporte à des photographies de la propriété en question, indiquant que la maison a été construite

en 1911 et le garage dans les années 1940. Elle souligne que le nouveau garage attenant sera conforme à la structure existante et au caractère du paysage de rue.

- [5] Paolo Marinelli, agent des propriétaires, présente des diapositives, dont une copie est versée au dossier du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Il donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité, confirmant que le nouveau garage attenant proposé sera construit au même endroit que le garage existant.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de Tim Gray, 190, rue privée West Village, qui fait part de ses préoccupations concernant le plan d'arpentage soumis, vieux de 46 ans, soulignant qu'il ne reflète pas l'emplacement du garage existant. Dans sa réponse, M. Marinelli indique que le plan d'arpentage reflète bien la superficie au sol des constructions sur la propriété.
- [7] Basma Alkhatib, urbaniste de la Ville, répond aux questions du Comité et confirme qu'elle n'a aucune préoccupation à formuler au sujet du plan d'arpentage joint à la demande.

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, les plans, l'analyse de caractère du paysage de rue et l'information sur les arbres
 - Le rapport d'urbanisme reçu le 14 avril 2023, sans aucune préoccupation
 - 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 17 avril 2023, avec commentaires

- Tim Gray, 190, rue privée West Village, courriel daté du 17 avril 2023, avec 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 la dérogation demandée respecte 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 » au sujet de la demande, soulignant que « le fait que le garage proposé soit accolé à l'habitation existante ne modifiera pas l'apparence du domaine public ». De plus, le garage attenant proposé ne réduit pas le paysagement végétalisé, qui excède les exigences du Règlement de zonage. »
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation entraînerait un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le paysage de rue 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.
- [15] 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 et accroît le paysagement végétalisé.
- [16] 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 le voisinage.
- [17] 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.
- [18] 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 3 février 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
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