

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

| | |
|-----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 12 mai 2023 |
| Dossiers : | D08-02-23/A-00050 et D08-02-23/A-00051 |
| Demandes : | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaires/requérants : | Julian Gallarino, Miranda Gillingham, Jean-Gregoire Leduc et Melanie Meehan |
| Adresse de la propriété : | 106, rue Prince Albert |
| Quartier : | 13 – Rideau-Rockcliffe |
| Description officielle : | Lots 192 et 193, plan enregistré 341 |
| Zonage : | R3M |
| Règlement de zonage : | n°2008-250 |
| Date de l'audience : | 3 mai 2023 |

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires ont présenté la demande d'autorisation D08-01-23/B-00059 qui, si elle est approuvée, aura pour effet de créer deux parcelles distinctes pour la construction d'une maison jumelée de deux étages. L'aménagement proposé ne sera pas conforme au Règlement de zonage.
- [2] Le 5 avril 2023, le Comité a reporté l'audition des demandes afin de permettre aux propriétaires de réviser leurs plans et d'ajouter des dérogations supplémentaires à leurs demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- [4] A-00050 : 106A, rue Prince Albert, partie 1, une moitié de la maison jumelée proposée :
- Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 8,9 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.
 - Permettre que l'entrée du garage soit située à 0,6 mètre plus près de la ligne de lot avant que l'entrée du bâtiment principal, alors que le règlement exige

que l'entrée du garage soit en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot applicable par rapport à l'entrée du bâtiment principal.

- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,21 mètres ou 25,66 % de la profondeur du lot, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,85 mètres ou 28 % de la profondeur du lot.

[5] A-00051 : 106B, rue Prince Albert, partie 2, une moitié de la maison jumelée proposée

- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 8,9 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.
- e) Permettre que l'entrée du garage soit située à 0,6 mètre plus près de la ligne de lot avant que l'entrée du bâtiment principal, alors que le règlement exige que l'entrée du garage soit en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot applicable par rapport à l'entrée du bâtiment principal.
- f) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,21 mètres ou 25,66 % de la profondeur du lot, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,85 mètres ou 28 % de la profondeur du lot.

- [6] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet de la demande d'autorisation précitée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Le président du groupe fait prêter serment à Hugo Latreille, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] M. Latreille présente une vue d'ensemble de la demande et répond aux questions du Comité.
- [9] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [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.

Éléments de preuve

[11] 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 lettre d'accompagnement, les plans et l'information sur les arbres
- Les rapports d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 avril, sans préoccupation et reçu le 31 mars 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriels datés du 24 mars et du 27 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriels datés du 27 avril et du 29 mars 2023, sans préoccupation
- Hydro One, courriels datés du 28 avril et du 24 mars 2023, sans préoccupation
- Steven Boyle, Association Communautaire d'Overbrook, courriel daté du 29 mars 2023, avec préoccupations

Effet des observations sur la décision

[12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[13] 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*.

[14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que le personnel de la Ville « reconnaît que le design proposé comprend un porche, des escaliers et des façades qui s'avancent de 6 mètres dans la cour avant requise, ainsi qu'un vitrage important pour mettre l'accent sur l'espace de vie, ce qui réduit l'impact visuel du garage attendant permis ».

[15] 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.

- [16] 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.
- [17] 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 secteur environnant et contribue à une légère densification dans le transect du secteur urbain intérieur.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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 30 mars 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »
STAN WILDER
MEMBRE

Absente
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Steven Lewis* »
STEPHEN LEWIS
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 **12 mai 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 **1^{er} juin 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