

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00065
Demande:	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Dino Scarcella
Adresse de la propriété :	2243, avenue Lawn
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	partie du lot 16, plan enregistré 461
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 mai 2023

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire une structure accessoire (garage isolé), conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le garage existant sera démolé.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre l'augmentation de la surface de plancher cumulative à 157 mètres carrés pour une structure accessoire, alors que le règlement permet que l'ensemble des bâtiments accessoires occupent une surface bâtie maximale de 50 % de la cour dans laquelle ils sont situés, avec une surface de plancher cumulative maximale de 55 mètres carrés.
 - b) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 5,9 mètres pour une structure accessoire, alors que le règlement permet une hauteur maximale de 3,6 mètres pour une structure accessoire.

- [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] Le président par intérim du groupe fait prêter serment à Alessandro Ferrante, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [5] M. Ferrante présente un diaporama comprenant des plans d'implantation, des élévations et des photographies de la propriété, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. En réponse aux questions du Comité, M. Ferrante souligne que la propriété voisine, au 224, avenue Midway, comprend un garage de taille similaire. Il explique que la structure proposée n'obstruerait pas la vue du voisin, car il n'y a pas de fenêtres de ce côté de la propriété. De plus, M. Ferrante explique que l'augmentation de la hauteur du bâtiment reflète la taille de la porte du garage pour accueillir une autocaravane.
- [6] L'urbaniste Alex Gatien répond aux questions du Comité et confirme que la demande a été examinée en fonction de la structure accessoire proposée par rapport à l'habitation principale et que d'autres solutions n'ont pas été envisagées.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSÉE

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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris la justification de l'aménagement, les plans et l'information sur les arbres
- Rapport d'urbanisme reçu le 28 avril 2023, avec préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 26 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 avril 2023, sans aucune observation
- Gordon et Debbie Weima, 2237, rue Lawn, courriel daté du 1^{er} mai 2023, avec 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 refuse la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le président par intérim S. Hindle n'étant pas d'accord avec le refus de la dérogation (a)) n'est pas convaincue 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 soulève des « préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « le garage proposé n'est pas conforme à l'intention du Règlement de zonage en ce qui concerne les bâtiments accessoires, qui sont censés être accessoires à une utilisation principale ».
- [12] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, parce que la proposition ne s'intègre pas bien dans le secteur, les dérogations demandées ne sont pas, 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.
- [13] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition ne préserve pas le caractère du quartier.
- [14] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.

[15] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées ne sont pas mineures parce qu'elles créeraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines et le quartier en général.

[16] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIE MARKOVICH
MEMBRE

« Stan Wilder »
STAN WILDER
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 **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