

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	26 mai 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00049
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Thomas Finlay
Adresse de la propriété :	578, avenue Wavell
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Lot 931 plan enregistré M-29
Zonage	R1O
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 mai 2023

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] À l'audience du 5 avril 2023, le Comité a ajourné l'audition de la demande *sine die* pour donner au propriétaire le temps de soumettre des plans révisés et de demander une dispense supplémentaire.
- [2] Le propriétaire souhaite construire un nouveau rajout de deux étages à l'arrière de la maison isolée existante et régulariser un retrait de cour latérale intérieure légalement non conforme pour le garage isolé existant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la distance à 0,39 mètre entre l'habitation principale et le garage isolé existant, alors que le règlement exige une distance minimale de 1,2 mètre entre un bâtiment principal et un autre bâtiment situé sur le même lot.
 - b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure (garage isolé existant) à 0,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.

- [4] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Avant l'audience prévue le 5 avril 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'urbaniste Cass Sclauzero pour permettre au requérant de réviser sa demande et les dérogations demandées. Le Comité entend Caleb Miller, agent du requérant, qui accepte l'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition de la demande est ajournée *sine die*.
- [6] Avant l'audience du 17 mai 2023, le Comité reçoit une lettre de Mme Sclauzero demandant à nouveau un ajournement de la demande pour donner au requérant le temps de fournir un rapport d'information sur les arbres mis à jour. Toutefois, Mme Sclauzero retire sa demande d'ajournement après avoir reçu du requérant un rapport d'information sur les arbres révisé.
- [7] Lors de l'audience du 17 mai 2023, la présidente du groupe fait prêter serment à Ryan Poulton, qui agit également à titre d'agent du requérant, et qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] M. Poulton répond aux questions du Comité, confirmant qu'un rapport révisé sur les arbres a été soumis à l'urbaniste et à la forestière de la Ville pour répondre à leurs préoccupations.
- [9] Mme Sclauzero est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans et l'information sur les arbres, avec révisions
- Courriel de l'urbaniste daté du 15 mai 2023, ne faisant état d'aucune préoccupation et retirant la demande d'ajournement
- Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 12 mai 2023, avec une demande d'ajournement; reçu le 31 mars 2023, avec une demande d'ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 mai 2023, sans réserve; courriel daté du 23 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 mai 2023, avec observations; courriel daté du 23 mars 2023, sans réserve

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [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 quant aux dérogations demandées pour régulariser le retrait de la cour latérale intérieure et la distance de séparation de l'habitation par rapport au bâtiment accessoire existant qui n'est pas conforme à la loi ».
- [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 du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [18] 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.

[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 au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 21 avril 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

« *Julia Markovich* »
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 **26 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 **15 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