

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	16 juin 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00096
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	David Ewing et Victoria Orsborne
Adresse de la propriété :	504, avenue Westminster
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Lot 505, plan M-29
Zonage :	R1O
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 juin 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un abri d'auto du côté sud de la maison isolée qui se trouve sur leur bien-fonds.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la cour latérale intérieure (sud) à **0,8** mètre, alors que le règlement exige une cour latérale intérieure minimale de 1,2 mètre sur un côté.
 - b) Permettre la réduction du retrait total des cours latérales intérieures à **2,3** mètres, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 3,0 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Christine McCuaig et Arjan Soor, agents des propriétaires, sont présents.

- [4] Le Comité note que, comme il est indiqué dans le rapport d'urbanisme, les dérogations demandées doivent être modifiées pour supprimer les passages biffés et ajouter le texte en gras :
- a) Permettre la réduction de la cour latérale intérieure (sud) à ~~0,6~~ **0,8** mètre, alors que le règlement exige une cour latérale intérieure minimale de 1,2 mètre sur un côté.
 - b) Permettre la réduction du retrait total des cours latérales intérieures à ~~2,4~~ **2,3** mètres, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 3,0 mètres.
- [5] Avec l'accord de M. Soor, la demande est modifiée en conséquence.
- [6] M. Soor présente un diaporama comprenant des photographies, des plans architecturaux, de l'information sur la composition des lots et des rendus en 3D, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité. Il souligne que la proposition est similaire à la condition existante sur la propriété voisine et que malgré la réduction du retrait latéral, il reste un espace suffisant entre les deux habitations.
- [7] En réponse aux questions du Comité, M. Soor confirme qu'une barrière est proposée pour l'abri d'auto et qu'elle est conforme au Règlement de zonage. Il indique également qu'un garage fermé est préférable, mais qu'en raison des conditions de la propriété en question et du poteau électrique existant, il n'y a pas d'autres solutions possibles pour ce qui est de l'abri et de la protection. M. Soor confirme également qu'aucune structure supplémentaire n'est proposée.
- [8] L'urbaniste Samantha Gatchene est également présente et confirme qu'elle n'a aucune préoccupation au sujet de la demande et que la proposition est appropriée et n'aura pas d'incidence négative.
- [9] À l'issue de l'audience, le Comité prend sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE,
MODIFIÉE**

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 justification de l'aménagement, des plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 mai 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 31 mai 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 31 mai 2023, avec des observations
- W. Crompton, un résident des environs, courriel date du 4 juin 2023, appuyant la demande

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 » au sujet de la demande, soulignant que « [l]es dérogations respectent l'intention du Règlement de zonage en fournissant une séparation appropriée entre les propriétés contiguës et en contribuant à une forme bâtie cohérente le long de la rue. Le personnel est convaincu que les dérogations sont mineures, car elles n'entraîneront pas d'incidences négatives sur le paysage de rue ou les propriétés adjacentes ».

[15] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient des incidences négatives inacceptables 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, parce que la proposition s'harmonise au caractère de la zone, l'abri d'auto et l'ajout d'un porche à l'avant améliorant l'apparence de la maison dans le paysage de rue d'une manière contextuelle, les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel.
- [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 et sera suffisamment espacée par rapport aux autres maisons situées le long de l'avenue Westminster, étant donné que les retraits latéraux intérieurs de 0,6 mètre sont courants dans les environs.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront aucun 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 26 avril 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
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 **16 juin 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 **6 juillet 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