

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	25 août 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00170
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Bridget Mallon
Adresse de la propriété :	185, avenue Hinton
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie des lots 1383 et 1385, plan enregistré 157
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 août 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite reconstruire le garage isolé et ajouter une annexe résidentielle au deuxième étage, dans la cour arrière, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment pour une annexe résidentielle à 6,1 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 3,6 mètres pour une annexe résidentielle.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Jay Lim, agent de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [4] En réponse aux questions du Comité, M. Lim confirme que la proposition vise à construire le garage isolé au même endroit que le garage précédent, tout en ajoutant une annexe résidentielle au deuxième étage. Il confirme également

qu'une consultation publique a eu lieu et que des voisins ont fait parvenir des lettres de soutien. Il indique que la requérante a entrepris ses propres études sur les effets d'ombre pour répondre aux préoccupations des voisins au nord.

- [5] Bridget Mallon, propriétaire du bien-fonds en question, affirme que l'annexe résidentielle proposée serait louée à long terme.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, dit n'avoir aucune inquiétude quant à la demande. Elle indique aussi qu'une étude sur les effets d'ombre n'est pas requise dans le cadre d'une demande de dérogation mineure.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- G. McConnell, un voisin, se dit préoccupé par la perte d'ensoleillement et le manque de consultation des voisins au nord.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] 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

- [10] 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, une justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 août 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune objection

- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 août 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- J G. McConnell, A. Jesmer, P. Chea, P. Mui et R. Mendoza, des voisins, courriel daté du 11 août 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [12] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que l'échelle de l'annexe résidentielle n'a pas d'impact négatif sur les propriétés voisines, que la proposition n'a pas d'incidence sur le couvert forestier et que l'intimité des propriétés voisines est préservée.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition ne s'inscrit pas bien dans les environs, la dérogation demandée n'est pas souhaitable, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, 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 conclut également que la dérogation demandée n'est pas mineure puisqu'elle aura un impact négatif inacceptable sur les propriétés adjacentes et le voisinage en général.
- [16] N'ayant pas satisfait à deux des quatre critères prévus par la loi, la demande est refusée.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée.

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
VICE-PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

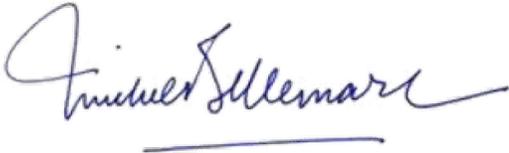
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »
SHARON LECUYER
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 **25 août 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 **14 septembre 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