

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	29 septembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00172
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Nicola Benton
Adresse de la propriété :	9, rue Morris
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie des lots 19 et 39, plan enregistré 44
Zonage :	R3P [1474]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un rajout de deux étages et un garage faisant face à l'avant du côté est de la maison isolée existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Le Comité de dérogation a ajourné l'audience prévue pour cette demande le 16 août afin de permettre à la requérante de réviser les plans et les dérogations demandées.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la cour latérale intérieure totale à ~~4,54~~ **1,21** mètre, le côté sud étant de 0,21 mètre et le côté nord de ~~4,30~~ **1** mètre, alors que le règlement exige une cour latérale intérieure totale d'au moins 1,8 mètre sans aucun côté inférieur à 0,6 mètre.

- b) Permettre l'augmentation de la cour avant à ~~5,27~~ **4,52** mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 3,75 mètres.
- c) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage attenant faisant face à l'avant selon l'analyse du caractère du paysage de rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [5] La présidente du groupe prend note que, selon le rapport d'urbanisme de la Ville et sur la base des plans révisés déposés, la demande doit être modifiée comme suit :
 - a) Permettre la réduction de la cour latérale intérieure totale à ~~4,51~~ **1,21** mètre, le côté sud étant de 0,21 mètre et le côté nord de ~~4,30~~ **1** mètre, alors que le règlement exige une cour latérale intérieure totale d'au moins 1,8 mètre sans aucun côté inférieur à 0,6 mètre.
 - b) Permettre l'augmentation de la cour avant à ~~5,27~~ **4,52** mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 3,75 mètres.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de L. Moya, un voisin, qui s'inquiète des impacts potentiels du rajout proposé, y compris la perte de lumière solaire et d'intimité, ainsi que des dommages matériels liés à la construction.
- [7] Margot Linker, l'urbaniste de la Ville, fait part de ses préoccupations au sujet du garage attenant faisant face à l'avant, car il ne fait pas partie du caractère dominant du paysage de la rue.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

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, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un registre des parcelles, une analyse du caractère du paysage de rue, des communications avec les voisins, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 août 2023, avec des préoccupations; reçu le 14 septembre 2023, avec des préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune objection, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 août 2023, avec des observations; courriel daté du 20 septembre 2023, avec des observations
- Ministère des transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- A. Bichon, voisin, 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 accorde la demande.

[12] 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*.

[13] Le Comité prend note de la préoccupation de la Ville selon laquelle le garage attenant faisant face à l'avant ne reflète pas le caractère dominant du paysage de rue. Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

[14] 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.

- [15] 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 quartier.
- [16] 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] 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 révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 17 août 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

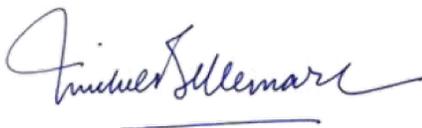
Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »
Sharon LÉCUYER
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 **29 septembre 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 **19 octobre 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.

Ce 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