

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	1 ^{er} mars 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00204
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	David et Anjali Rue
Adresse de la propriété :	538, rue MacLaren
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	Partie du lot 22 (sud de la rue MacLaren), plan enregistré 27293
Zonage :	R4UD [733]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	21 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout de plain-pied dans les cours arrière et latérale ouest du quadruplex existant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre qu'un rajout soit en retrait de 1,05 mètre de la ligne de propriété latérale ouest, alors que le règlement exige que les rajouts à un bâtiment situé dans un Secteur désigné à valeur patrimoniale soient en retrait d'au moins 60 cm de plus que le mur latéral existant du bâtiment par rapport à une ligne de propriété latérale, soit dans le cas présent, une marge de recul latérale intérieure de 3,34 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la marge de recul latérale intérieure à 1,05 mètre, alors que le règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de

1,5 mètre.

- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 25 % de la profondeur du lot, soit 8,4 mètres, alors que le règlement stipule que la marge de recul de la cour arrière doit correspondre à au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 9,9 mètres dans le cas présent.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Paolo Marinelli, agent des requérants, présente une série de diapositives, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [4] L'urbaniste Margot Linker répond aux questions du Comité et confirme que la propriété visée est inscrite au Registre du patrimoine de la Ville, mais qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis de conservation du patrimoine. Mme Linker indique également que le rajout est « subordonné » à la maison existante.
- [5] Le forestier municipal Julian Alvarez-Barkham confirme que l'arbre voisin doit être protégé et que les deux arbres situés à l'arrière de la propriété doivent être conservés.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- A. Cudowski, résident, s'inquiète de la vue du rajout depuis la rue, de l'emplacement de l'entrée menant au logement, du déneigement, du drainage des eaux pluviales et de la perte d'intimité.
 - C. Cudowski, résident, se préoccupe de l'ajout d'un cinquième logement, ainsi que du manque d'espace vert.
- [7] David Rue, l'un des propriétaires, signale que trois lettres d'appui ont été déposées par des résidents du quartier.
- [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, des plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 16 février 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation
- A. Cudowski, résident, courriel reçu le 9 février 2024, s'opposant à la demande
- P. Byrne et D. Black, résidents, courriel reçu le 16 février 2024, appuyant la demande
- C. Laflamme, résident, courriel reçu le 16 février 2024, appuyant la demande
- I. Wu, résident, courriel reçu le 16 février 2024, appuyant la demande

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, la Majorité du Comité (le membre Simon Coakeley est dissident pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [13] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » au sujet de la demande. Le rapport souligne que « Le personnel des Services du patrimoine n'a aucune inquiétude quant au rajout proposé à l'arrière, car ce dernier est subordonné à la maison existante et s'en distingue. Le rapport précise que « le personnel ne prévoit pas non plus d'impact négatif sur le modèle de masse de cette partie de MacLaren, étant donné que les marges de recul de la cour arrière varient au sein de cet îlot et que l'emplacement se trouve à proximité d'un terrain d'angle ».
- [14] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [15] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [16] La Majorité du 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.
- [17] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [18] Enfin, la Majorité du 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.
- [19] *Le membre Simon Coakeley exprime son désaccord, estimant que comme le rajout proposé s'avance dans les cours latérales et est visible de la rue, la proposition ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.*
- [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 16 janvier 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Dissident
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
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 **16 février 2024**.



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 **7 mars 2024**, 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