

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	28 mars 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00294
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Clint Dulude
Adresse de la propriété :	81, avenue Spadina
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie des lots 18 et 19 (à l'est de l'avenue Spadina) plan enregistré 92 ½
Zonage :	R2C
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 mars 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] ~~Le propriétaire souhaite construire une annexe résidentielle de deux étages à l'arrière de son bien-fonds. Le garage isolé existant sera démoli.~~
- [2] **Le propriétaire souhaite construire une structure de deux étages abritant une annexe résidentielle au deuxième étage et un garage qui sera réaménagé au rez-de-chaussée.**

DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre l'augmentation de la marge de recul de la cour latérale intérieure sud à 1,2 mètre, alors que le règlement exige une marge de recul latérale intérieure de moins de 1 mètre ou de plus de 4 mètres.
 - b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 4,87 mètres, alors que le règlement permet une largeur maximale de 2,75 mètres pour une entrée de cour.

- c) Permettre l'augmentation de la marge de recul de la cour arrière à 4 mètres, alors que le règlement permet une marge de recul maximale de 1 mètre lorsque la ligne arrière du terrain jouxte une voie de circulation.
- d) Permettre la construction d'un toit en appentis dans les zones A, B ou C de l'Annexe 1, alors que le règlement interdit la construction de toits en appentis.
- e) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 6,1 mètres, alors que le règlement permet une hauteur maximale de 3,6 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] La présidente note que, compte tenu de la dispense demandée, la demande doit être modifiée comme suit :

~~Le propriétaire souhaite construire une annexe résidentielle de deux étages à l'arrière de son bien-fonds. Le garage isolé existant sera démoli.~~

Le propriétaire souhaite construire une structure de deux étages abritant une annexe résidentielle au deuxième étage et un garage qui sera réaménagé au rez-de-chaussée.

- [5] Alain Bisson, agent du propriétaire, confirme que la formulation révisée proposée est exacte.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 2 février 2024, demande un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 12 mars 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 mars 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection
- Ministère des Transports, courriel reçu le 6 mars 2024; courriel reçu le 5 février 2024, sans aucune observation
- Association communautaire de Hintonburg, courriel reçu le 18 mars 2024, avec des observations; courriel reçu le 6 février 2024, appuyant un ajournement

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, en soulignant que « [l']augmentation de la marge de recul de la cour arrière permet la construction d'un balcon au deuxième étage de l'annexe résidentielle, offrant ainsi aux occupants un espace extérieur privé supplémentaire ». Le rapport souligne également que « [l]a réduction de la largeur de la partie asphaltée de 8,23 mètres à 4,87 mètres, où la zone restante de la cour arrière fournie comprendra un paysagement végétalisé et une allée en pavés autobloquants, constitue une amélioration du paysage de la rue jouxtant la ruelle ».
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] 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.

- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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 13 mars 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
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 **28 mars 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 **18 avril 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