

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	22 décembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00261
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Ian McNeil
Adresse de la propriété :	82, avenue Third
Quartier :	17 – Capitale
Description officielle :	Partie du lot 28 (sud de l'avenue Third), plan enregistré 35085
Zonage :	R3Q[1474]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	13 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite convertir le bâtiment accessoire d'un étage et demi qui se trouve dans la cour arrière en une annexe résidentielle.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Le propriétaire/requérant 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 4,816 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] Nickolas Semanyk, agent du requérant, répond aux questions du Comité, soulignant qu'aucun changement n'est proposé à la superficie au sol ni à la hauteur de la construction existante, et qu'il ne s'oppose nullement à ce qu'une condition lie l'approbation de la dérogation à la durée de vie du bâtiment. En réponse aux préoccupations exprimées par le Comité concernant l'exhaustivité de

la demande et des plans présentés, M. Semanyk explique que des plans de construction détaillés n'ont pas été préparés et reconnaît le risque encouru par son client si la proposition ne peut pas satisfaire aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario ou si la nécessité d'une dérogation supplémentaire est identifiée dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire.

- [4] Margot Linker, l'urbaniste de la Ville, signale que les Services du code du bâtiment de la Ville ont examiné cette demande de dérogation mineure et n'ont relevé aucune préoccupation.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [5] 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

- [6] 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, 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 7 décembre 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 7 décembre 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 6 décembre 2023, avec des observations
 - R. Gudziunas-Mankowski, voisin, courriel daté du 12 décembre, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [8] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la construction sert aujourd'hui de garage isolé. Le personnel comprend que l'enveloppe ne sera pas modifiée, de sorte qu'il n'y aura aucun impact sur la masse volumétrique des propriétés environnantes, ni perte de végétation ».
- [10] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [11] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [12] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [13] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [14] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** la dérogation s'applique à la construction qui se trouve à l'arrière de la maison située au 82, avenue Third, et qu'elle soit limitée à la durée de vie de cette construction seulement.

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

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakeley »
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 **22 décembre 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 **11 janvier 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