

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	22 décembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00245
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Bramel Developments Inc.
Adresse de la propriété :	41E et 41F, avenue Stirling
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 25, plan enregistré 43
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	13 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une maison isolée de deux étages abritant un logement supplémentaire (secondaire), conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 171 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 225 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 5,77 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 7,5 mètres.
 - c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,6 mètre, alors que le règlement exige des retraits latéraux d'au moins 0,6 mètre et 1,2 mètre.

- d) Permettre une entrée de cour individuelle, d'une largeur de 2,6 mètres, alors que le règlement ne permet pas une entrée individuelle sur un lot dont la largeur minimale est inférieure à 6 mètres.
- e) ~~Permettre qu'une place de stationnement soit située partiellement sous le bâtiment principal avec un porte-à-faux de 1,8 mètre au-dessus de la place de stationnement, alors que le règlement exige que lorsqu'une entrée de cour est permise, une place de stationnement puisse être située partiellement sous le bâtiment principal à condition que le bâtiment ne soit pas en porte-à-faux de plus de 1,8 mètre au-dessus de la place de stationnement.~~

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Le Comité note que, selon le rapport d'urbanisme déposé par l'urbaniste Margot Linker, la dérogation (e) n'est pas nécessaire car l'aire de stationnement en porte-à-faux proposée est conforme au Règlement de zonage. Le Comité entend Konrad Gates, agent de la requérante, qui confirme que la dérogation (e) doit être supprimée. La demande est modifiée en conséquence.
- [4] Mme Linker est également présente.

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, les plans, un registre des parcelles, une analyse du caractère du paysage

de rue, 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 novembre 2023, demandant une ajournement; reçu le 7 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 novembre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 7 décembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 11 novembre 2023, avec des observations; daté du 6 décembre 2023, avec des observations
- L. Hoad, Association communautaire de Hintonburg, courriel daté du 14 novembre 2023, avec des observations; daté du 12 décembre, avec des observations.

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 les dérogations demandées respectent 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.
- [10] 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.
- [11] 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.
- [12] 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.
- [13] 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.

[14] 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.

[15] 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 novembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« 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