

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	10 mai 2024
Groupe :	1– Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00020
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Patrick Larkin et Jo-Anne LaLonde
Adresse de la propriété :	1756, rue Scott
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 10, lots au sud de la rue Scott et partie des lots B et C, plan enregistré 145
Zonage :	R1MM
Règlement de zonage :	n°2008-250
Audience :	1 ^{er} mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout de deux étages abritant deux logements supplémentaires dans la cour arrière de leur habitation isolée, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la terrasse, l'escalier et la remise qui se trouvent sur la propriété.
- [2] Lors de l'audience du 6 mars 2024, le Comité a ajourné la demande de permission pour donner le temps aux requérants de la présenter à nouveau en tant que demande de dérogations mineures. Les requérants ont ensuite présenté une demande révisée.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 4,0 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 6,2 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 18,2 % de la superficie du lot, soit 33,04 mètres carrés, alors que le Règlement exige une

superficie de cour arrière correspondant à au moins 25 % de la superficie du lot, soit 45,1 mètres carrés dans le cas présent.

- [4] La demande indique que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Ryan Poulton, agent des requérants, confirme que les fenêtres de l'est ont été retirées de la proposition afin de répondre aux préoccupations concernant l'intimité et la vue. En réponse aux questions du Comité, M. Poulton souligne que le site en question et les propriétés avoisinantes ont des droits légaux non conformes puisque le secteur a été aménagé avant l'adoption du Règlement de zonage de la Ville et présentait des différences au point de vue de la taille des lots et des marges de recul.
- [6] M. Poulton affirme que le lot en question n'aura pas accès à l'emprise à l'arrière de la propriété en question. De plus, M. Poulton note que la construction du rajout n'empêchera pas l'utilisation de l'entrée de cour commune entre le lot en question et le 1758, rue Scott.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, précise que l'emprise est une propriété privée et que l'accès à la cour latérale intérieure serait plus approprié à partir de la rue Scott.
- [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 fournir sur demande.

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 24 avril 2024, avec quelques préoccupations; reçu le 30 avril 2024, avec quelques préoccupations; reçu le 1^{er} mai 2024, avec quelques préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection; reçu le 1^{er} mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 23 avril 2024, sans aucune observation; reçu le 27 février 2024, sans aucune observation;
- E. Stephenson, résident, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant à la demande; courriel reçu le 5 mars 2024, s'opposant à la demande;
- A. Lowrey, résident, courriel reçu le 30 avril 2024, avec des préoccupations; courriel reçu le 5 mars 2024, avec des préoccupations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune observation;
- D. Goodyear, résident, courriel reçu le 28 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 Coakely est dissident) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « quelques préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « [il] semble qu'il y ait un modèle de mur arrière contigu défini le long de cette section de la rue Scott, dont la marge de recul et la superficie de la cour arrière proposées s'écarteront ».
- [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 ou le quartier en général.

- [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 qui est compatible avec les environs.
- [18] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] 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 25 mars 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIA
MEMBRE


« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
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 **10 mai 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 **30 mai 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.

This 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

