

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	30 juin 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-21/A-00369
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Meghan Myles et David Smith
Adresse de la propriété :	125, avenue Clarendon
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 2380, plan enregistré 4M-48
Zonage :	R3I
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	21 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout de deux étages à l'arrière de la maison isolée de plain-pied pourvue d'un garage attenant faisant face à l'avant, 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 la réduction du retrait arrière à 26,7 % de la profondeur du lot (6,92 mètres), alors que le Règlement exige un retrait arrière minimal de 30 % de la profondeur du lot (7,77 mètres).
 - b) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne permet pas un garage faisant face à l'avant selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
 - c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,8 mètre, alors que le Règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.

- d) Permettre que le garage soit situé à 1,3 mètre plus près de la ligne de lot avant bordant une rue que l'entrée principale de l'habitation, alors que le Règlement exige que le garage ne soit pas situé à plus de 0,6 mètre plus près de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale bordant une rue que l'entrée principale de l'habitation.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] David Smith, l'un des propriétaires du bien-fonds, présente un diaporama comprenant des photographies, des plans et des rendus en 3D, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Smith affirme que la proposition s'inscrit dans le paysage de la rue.
- [4] En réponse aux questions du Comité, M. Smith confirme que des efforts ont été faits pour consulter les résidents du voisinage et qu'aucune question n'a été soulevée.
- [5] William Downey, agent des propriétaires, est également présent et répond aux questions du Comité, confirmant la taille totale du garage proposé, soit 13 pi (4,14 mètres) de largeur sur 22 pi (3,706 mètres) de profondeur. Il souligne que la proposition sera en conformité avec le caractère du quartier.
- [6] L'urbaniste Basma Alkhatib s'est dite préoccupée par le fait que l'analyse du paysage de rue a conclu que les garages attenants ou les abris à voitures ne sont pas le caractère dominant de la rue et que 16 lots ne comportent pas de garage attenant faisant face à l'avant. Mme Alkhatib fait remarquer que la propriété dispose d'une place de stationnement permise dans la cour latérale intérieure. Elle estime que la proposition ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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, des photographies, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 16 juin 2023, avec certaines préoccupations;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 juin 2023, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juin 2023, sans aucune observation;
 - Ministère des Transports, courriel daté du 13 juin 2023, sans aucune préoccupation.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la dérogation (a), mais soulève « certaines » préoccupations au sujet des dérogations mineures (b), (c) et (d), soulignant que « le caractère dominant de l'emplacement en question est ABA, ce qui signifie qu'aucun stationnement attendant ni abri de voiture donnant sur la rue n'est permis. »
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [14] 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.

- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 3 avril 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 30 mai 2023.

« *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 **30 juin 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 **20 juillet 2023**, 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

