

**DÉCISION  
DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	26 avril 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00065
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Mathieu Jutras et Edith L'Espérance
<b>Adresse de la propriété :</b>	53, avenue Sweetland
<b>Quartier :</b>	12 – Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	Lot 9, plan enregistré 14349
<b>Zonage :</b>	R4UD
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	17 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout de plain-pied abritant un logement supplémentaire à l'arrière du duplex existant. Il est prévu démolir l'atelier de plain-pied qui se trouve dans la cour arrière.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre que la marge de recul de la cour latérale d'un rajout soit supérieure de 0,36 mètre à celle du mur du bâtiment situé le plus près de la ligne de lot latérale, alors que le Règlement stipule que la marge de recul de la cour latérale d'un rajout doit être supérieure de 0,6 mètre à celle du mur du bâtiment lorsqu'une désignation patrimoniale s'applique.
  - b) Permettre qu'un avant-toit fasse saillie de 0,15 mètre dans une cour latérale, alors que le Règlement ne permet pas de saillie dans la cour latérale lorsqu'une désignation patrimoniale s'applique.

- c) Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 1,6 % de la profondeur du lot, soit 0,6 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale égale à 30 % de la profondeur du lot, soit 11,27 mètres.
- d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 1,63 % de la superficie du lot, soit 5 mètres carrés, alors que le Règlement exige une cour arrière minimale de 25 % de la superficie du lot, soit 76,59 mètres carrés.
- e) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure nord à 0,6 mètre et de la marge de recul de la cour latérale intérieure sud à 0,6 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre d'un côté et de 0,6 mètre de l'autre.
- f) Permettre qu'une terrasse (côté nord) située au-dessus du rez-de-chaussée et à moins de 1,5 mètre d'un mur latéral extérieur soit dotée d'un écran transparent faisant face à la ligne de lot intérieure, alors que le Règlement exige qu'une terrasse située au-dessus du rez-de-chaussée et à moins de 1,5 mètre d'un mur latéral extérieur soit dotée d'un écran opaque d'une hauteur de 1,5 mètre faisant face à la ligne de lot intérieure.
- g) Permettre la réduction des marges de recul d'une terrasse sur le toit à 0,0 mètre des murs latéraux extérieurs, alors que le Règlement exige que la terrasse sur le toit se trouve à au moins 1,5 mètre de n'importe quel mur extérieur du bâtiment.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Jane Thompson, agente des requérants, se rapporte à une présentation de diapositives, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Mme Thompson répond aux observations écrites du voisin au nord, qui a demandé que les plans soient révisés pour reculer l'écran opaque proposé du côté nord du rajout et utiliser un matériau transparent à la place. Elle explique que les requérants préfèrent suivre les plans du dossier, mais qu'elle a l'intention de continuer à travailler avec le voisin pour répondre à ses préoccupations.
- [4] L'urbaniste Margot Linker signale que la Ville ne serait pas favorable au déplacement de l'écran proposé ou à l'utilisation d'un matériau transparent, et que cela nécessiterait des dérogations supplémentaires au Règlement de zonage. Elle répond également à une question du Comité, confirmant que les renseignements au dossier concernant l'emplacement de la structure existante à démolir sont suffisants pour lui permettre d'examiner la demande.

- [5] Le Comité relève une erreur dans la dérogation (d) de l'avis public de la demande. Mme Thompson convient que la réduction proposée de la superficie de la cour arrière doit être exprimée en mètres carrés, comme suit :

Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 1,63 % de la superficie du lot, soit 5 mètres **carrés**, alors que le Règlement exige une cour arrière minimale de 25 % de la superficie du lot, soit 76,59 mètres **carrés**.

- [6] Le Comité entend également les observations orales de J. Silburt, résident, qui déclare qu'il est favorable à la demande dans l'ensemble, mais qu'il s'inquiète de l'emplacement et du matériau de l'écran du deuxième étage sur l'élévation nord du rajout proposé, expliquant qu'il préfère améliorer l'accès à la lumière dans la cour arrière de sa propriété, et demande qu'un abri fermé pour les poubelles soit fourni conformément aux règlements municipaux.
- [7] Mme Thompson résume les conclusions de l'analyse des ombres versée au dossier, qui démontre que la proposition réduirait les ombres portées sur la propriété au nord par rapport aux conditions existantes. Elle fait remarquer qu'un abri fermé pour les poubelles serait fourni.

## **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, les plans, une photo de l'enseigne affiché et une déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 avril 2024, sans aucune préoccupation;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 11 avril, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 avril 2024, avec des observations;
- J. Silburt, résident, courriel reçu le 3 avril 2024, avec des observations; reçu le 9 avril 2024, avec des observations; reçu le 17 avril 2024, avec des observations.

### **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 demande, soulignant que le rajout proposé « aura le même impact sur les propriétés contiguës que ce qui existe aujourd'hui ». Le rapport indique également que « le personnel de la Direction de la planification du patrimoine a examiné la demande et constaté qu'elle respectait généralement les politiques et les lignes directrices du [district de conservation du patrimoine] ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [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 sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative 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 aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 20 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

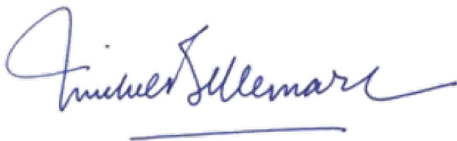
*Intérêt déclaré*  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

*Absente*  
SHARON LÉCUYER  
MEMBRE

« *William Hunter* »  
WILLIAM HUNTER  
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
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 **26 avril 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 **16 mai 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436