

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	27 octobre 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00181 et D08-02-23/A-00235
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Christopher Simmonds
Adresse de la propriété :	(1459), 1469, rue Portal
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	Lots 45 et 46, plan enregistré 452
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite morceler le bien-fonds en deux parcelles en vue de la construction d'une maison isolée de deux étages sur une nouvelle parcelle. La maison existante restera sur l'autre parcelle.
- [2] Le 5 septembre 2023, le Comité a reporté l'audition des demandes afin d'accorder plus de temps au propriétaire pour réviser la proposition et les dérogations demandées. Le propriétaire a depuis révisé ses plans et souhaite maintenant aller de l'avant avec les demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00189 : 1465, rue Portal, partie 2 sur le plan 4R préliminaire

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,6 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 534,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 665 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 5,4 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 6 mètres.
- d) Permettre l'augmentation de la saillie d'un auvent (au-dessus de l'entrée avant) à 3 mètres, alors que le règlement permet une saillie maximale de 1,8 mètre pour un auvent.

A-00235 : 1469 rue Portal, partie 1 sur le plan 4R préliminaire

- e) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,8 mètre
- [4] Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Jill MacDonald et Nadia De Santi, agentes du requérant, présentent un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et qui peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [6] Christopher Simmonds, le requérant, confirme qu'il est d'accord avec toutes les conditions d'autorisation provisoire demandées par la Ville et Hydro Ottawa.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- B. Till, résidente, a déclaré qu'elle n'a aucune réserve au sujet du morcellement de la parcelle, mais elle se dit préoccupée par la taille de l'habitation proposée, son incompatibilité avec le caractère du quartier et son impact sur les arbres.
 - S. Chassé, résident, s'inquiète des retraits proposés et de leur impact sur sa vie privée, ainsi que de l'incompatibilité avec la configuration des retraits dans le quartier
- [8] L'urbaniste Justin Grift affirme n'avoir aucune préoccupation concernant les

demandes.

[9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[10] 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

[11] 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 justification de l'aménagement, des plans, un registre des parcelles, 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 13 octobre, sans aucune préoccupation; reçu le 31 août 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 octobre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 1^{er} octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 octobre 2023, indiquant que le câble aérien doit être enlevé et installé sous l'entrée de cour en raison du morcellement; courriel daté du 1^{er} septembre 2023, faisant les mêmes observations
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 23 août 2023, sans aucune observation
- Hydro One, courriel daté du 12 octobre 2023, sans aucune observation

- J. MacPhee, résident, courriel daté du 5 septembre 2023, s'opposant aux demandes
- M. Foomani, résident, courriel daté du 1^{er} octobre 2023, s'opposant aux demandes
- A. Mashaie, résident, courriel daté du 16 octobre 2023, appuyant les demandes
- J.S. Chassé et M. Lehouillier, résidents, courriel daté du 16 octobre 2023, s'opposant aux demandes; courriel daté du 30 août 2023, s'opposant aux demandes
- B. Till, résidente, courriel daté du 16 octobre 2023, s'opposant aux demandes; courriel daté du 1^{er} septembre 2023, s'opposant aux demandes
- P. et H. Quinn, résidents, courriel daté du 5 septembre, s'opposant aux demandes
- M. Sauermann et K. Cooper, résidents, courriel daté du 17 octobre 2023, s'opposant aux demandes

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] 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*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que la largeur et la superficie du terrain morcelé « permettent d'accueillir la maison individuelle isolée proposée, dans le respect des retraits, du paysagement végétalisé et du stationnement requis », et que « la dispense demandée pour le retrait de la cour avant ne vise qu'un petit coin de l'habitation proposée ». En ce qui concerne la réduction de la cour latérale de l'habitation existante, le rapport indique que « l'objectif d'un retrait de la cour latérale intérieure est d'assurer un tampon adéquat entre un bâtiment et un terrain voisin » et, dans ce cas, « l'objectif du retrait est respecté et la dérogation n'aura pas d'impact négatif sur la partie 2 ».
- [15] 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.

- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, individuellement et cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve** :

A-00189 : 1465, rue Portal, partie 2 sur le plan 4R préliminaire

- 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 14 septembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

A-00235 : 1469, rue Portal, partie 1 sur le plan 4R préliminaire

- Que la dispense s'applique au bâtiment existant situé au 1469, rue Portal et soit limitée à la durée de vie de ce bâtiment.

Absent

FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
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 **27 OCTOBRE 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 **16 NOVEMBRE 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