

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	12 juillet 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00144
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Ryan Rourke
Adresse de la propriété :	253, rue MacKay
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Partie du lot 23 dans l'îlot 17, plan enregistré 42
Zonage :	R4UD [900]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite construire des rajouts à la maison jumelée en longueur existante, y compris un rez-de-chaussée agrandi et un troisième étage partiel ainsi qu'une terrasse sur le toit, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrite ci-après :
- a) Permettre que la hauteur des murs et la hauteur du toit d'un rajout dépassent celles du bâtiment existant, alors que le Règlement ne permet un rajout à un bâtiment dans un secteur désigné à valeur patrimoniale que si la hauteur des murs et la hauteur et la pente du toit du rajout ne dépassent pas celles du bâtiment.
 - b) Permettre que la hauteur des murs et la hauteur du toit d'un rajout dépassent celles du bâtiment existant, alors que le Règlement ne permet un rajout à un bâtiment dans un secteur désigné à valeur patrimoniale que si la hauteur des murs et la hauteur et la pente du toit du rajout ne dépassent pas celles du bâtiment.
 - c) Permettre qu'un rajout sur le toit soit situé à l'extérieur de la cour arrière ou de la cour intérieure attenante à la cour arrière et qu'il soit en retrait de

0,9 mètre de la ligne de lot arrière, et qu'un rajout au niveau du sol dans la cour intérieure attenante à la cour arrière soit en retrait de 0,0 mètre de la ligne de lot arrière, alors que le Règlement ne permet un rajout à un bâtiment dans un secteur désigné à valeur patrimoniale que s'il est situé entièrement dans la cour arrière ou dans la cour intérieure jouxtant la cour arrière et s'il respecte la marge de recul de la cour arrière de la zone sous-jacente, sauf si le bâtiment a une marge de recul de la cour arrière non conforme, le rajout peut être construit jusqu'à cette marge de recul de la cour arrière, mais en aucun cas à moins de 3,0 mètres.

- [3] La demande indique qu'un permis patrimoine a été délivré en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* pour la construction proposée. La demande indique également que la propriété en question 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

- [4] Jessica D'Aoust, agente du requérant, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- [6] G. McEachern, de la New Edinburgh Community Alliance, se dit préoccupée par l'impact des rajouts sur les caractéristiques patrimoniales existantes du bâtiment et sur le caractère général du District de conservation du patrimoine, ainsi que par l'absence de tout avantage compensatoire lié à l'aménagement proposé, par exemple l'augmentation du nombre de logements. Elle fait valoir que les rajouts devraient être limités à l'arrière afin de réduire l'impact visuel sur le paysage de la rue. L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.
- [7] 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

- [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 justification de l'aménagement, un diaporama, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 juin 2024, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune observation;
 - A. Baldo, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, appuyant la demande.

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, la Majorité du Comité (les membres S. Coakeley et A. Keklikian étant dissidents, en partie) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la désignation patrimoniale vise à limiter les rajouts à la cour arrière et ne prévoit pas une forme d'habitation jumelée unique sur un lot traversant ou des rajouts au-dessus du bâtiment existant. Le personnel estime que le rajout est placé en retrait de manière à atténuer l'impact sur la rue et à respecter la valeur liée au District de conservation du patrimoine ».
- [13] La Majorité du 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, 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.

- [15] 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 District de conservation du patrimoine.
- [16] 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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [17] Enfin, la Majorité du 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 31 mai 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.
- [19] *Le membre S. Coakeley exprime son désaccord, estimant que les dérogations (a) et (b) ne satisfont pas aux quatre critères prévus par la loi.*
- [20] *Le membre A. Keklikian exprime son désaccord, estimant que la dérogation (a) ne satisfait pas aux quatre critères prévus par la loi.*

Ann M. Tremblay
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

John Blatherwick
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Simon Coakeley
(dissidence déclarée)
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Arto Keklikian
(dissidence déclarée)
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 **12 juillet 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 **1^{er} août 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