

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	30 août 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00172
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Krikor Kichian
Adresse de la propriété :	1, avenue Sunny Brae
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Lot 15, plan enregistré 466
Zonage :	R1E
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 août 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant a entrepris la construction d'une maison isolée et souhaite également construire un garage isolé et d'autres bâtiments accessoires sur la propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande 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 29 % de la profondeur du lot ou 12,95 mètres pour une maison isolée, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 30 % de la profondeur du lot ou 13,27 mètres.
 - b) Permettre l'augmentation de la surface de plancher cumulative à 69,9 mètres carrés pour tous les bâtiments accessoires, alors que le Règlement permet une surface de plancher cumulative maximale pour tous les bâtiments accessoires de 50 % de la cour dans laquelle ils sont situés, avec une surface de plancher cumulative maximale de 55 mètres carrés.

- c) Permettre que l'entrée d'un garage soit située à 6 mètres plus près de la ligne latérale du lot que l'entrée principale de l'habitation, alors que le Règlement exige que l'entrée d'un garage soit en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot par rapport à l'entrée principale de l'habitation.
- d) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour latérale d'angle à 7,8 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 6 mètres pour une entrée de cour.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Chris Jalkotzy, agent du requérant, présente une série de diapositives, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il souligne que le garage proposé serait dans la ligne du garage situé sur le lot adjacent et que la réduction de la marge de recul de la cour arrière n'est nécessaire que pour un coin de l'habitation, et que le reste de la cour arrière serait conforme au Règlement.
- [4] M. Jalkotzy répond à une question du Comité concernant l'augmentation proposée de la largeur de l'entrée de cour, expliquant que cette largeur supplémentaire était nécessaire pour permettre à un véhicule de taille moyenne d'avoir un rayon de braquage suffisant pour accéder aux portes du garage, qui seraient situées du côté ouest de l'entrée de cour.
- [5] L'urbaniste Penelope Horn indique qu'elle n'a aucun avis à formuler sur la demande.
- [6] 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

- [7] 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

- [8] 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 la lettre d'accompagnement, les plans et la déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 16 août 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 15 août 2024, avec certaines préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 19 août 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 19 août 2024, sans aucune préoccupation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 13 août 2024, sans aucune observation;
- A. Hill, voisin, courriel reçu le 7 août 2024, appuyant la demande.

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la membre J. Wright est dissidente 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*.
- [11] 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 réduction de la marge de recul arrière « aura un impact minimal sur l'aire d'agrément dans la cour arrière » et que l'augmentation de la zone de construction agrégée pour les structures accessoires est « atténuée par le fait qu'elles se trouvent dans des cours distinctes ». En ce qui concerne le garage et l'entrée de cour, le rapport indique que « la dérogation à la largeur maximale de l'entrée de cour tient compte du rayon de braquage dans le garage, ce qui permet à l'entrée du garage d'être masquée par l'habitation depuis la ligne de lot avant et de réduire le profil du garage depuis la ligne de lot d'angle ».
- [12] 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.
- [13] 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.

- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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 27 juin 2024 et le 11 juillet 2024, et les élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 juin 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [18] La membre J. Wright exprime son désaccord au sujet de la dérogation (d), estimant que l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour n'est pas souhaitable du point de vue de la planification et de l'intérêt public, qu'elle ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage et qu'elle n'est pas mineure.

Fabian Poulin
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Jay Baltz
JAY BALTZ
MEMBRE

George Barrett
GEORGE BARRETT
MEMBRE

Heather MacLean
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Julianne Wright
(*dissidence déclarée*)
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 **30 août 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 **19 septembre 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