

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	13 septembre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00185
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Anthony et Susan McDonald
Adresse de la propriété :	2181, croissant Quinn
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	Lot 18, plan enregistré 712
Zonage :	R1K
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent construire un rajout afin d'agrandir leur garage simple attenant et y abriter deux voitures, deux postes de recharge électrique et un espace de rangement, conformément aux plans qui accompagnent la demande. La remise existante sera démolie.
- [2] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction du total des marges de recul de la cour latérale intérieure à 2,82 mètres, le côté nord étant de 2,2 mètres et le côté sud de 0,6 mètre, alors que le Règlement exige un total des marges de recul d'au moins **3,6 mètres** - ~~3,5 mètres~~, avec une cour d'au moins 1,2 mètre.
 - b) ~~Permettre la réduction la marge de recul de la cour latérale intérieure (sud) à 0,6 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.~~
- [3] La propriété 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] Chris Szymanogicz, agent des requérants, présente un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. M. Szymanogicz confirme que le garage peut abriter deux voitures et qu'il y a un espace de rangement à l'arrière du garage.
- [5] Le président du Comité note que, comme l'indique le rapport d'urbanisme, la dérogation (b) peut être supprimée et la dérogation (a) doit être modifiée comme suit :
- a) Permettre la réduction du total des marges de recul de la cour latérale intérieure à 2,82 mètres, le côté nord étant de 2,2 mètres et le côté sud de 0,6 mètre, alors que le Règlement exige un total des marges de recul d'au moins **3,6 mètres** - ~~3,5 mètres~~, avec une cour d'au moins 1,2 mètre.
 - b) ~~Permettre la réduction la marge de recul de la cour latérale intérieure (sud) à 0,6 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.~~
- [6] L'urbaniste Elizabeth King s'est dite préoccupée par la réduction de la marge de recul de la cour latérale sud, car elle empêcherait l'accès extérieur à la cour arrière. Elle souligne également que l'accès du côté nord de la propriété est entravé en raison de l'emplacement du climatiseur et d'une terrasse au-dessus du niveau du sol. Mme King prend acte des plans révisés qui ajoutent un accès à la cour arrière par l'intérieur du garage proposé.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- R. Ogoniek, résident, exprime ses préoccupations quant au glissement de la neige depuis le toit de la propriété visée dans sa cour latérale et quant au nivellement, au drainage et à la gestion des eaux pluviales en cours.
 - A. McDonald, requérant, souligne que de nouveaux pare-neige de toiture ont été installés pour résoudre le problème de glissement de la neige. Il ajoute qu'il n'est au courant d'aucun problème de gestion des eaux pluviales ou de drainage.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] 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

[10] 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, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 août 2024, avec certaines préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 août 2024, avec des observations;
- R. Ogoniek, résident, courriel reçu le 29 août 2024, avec des préoccupations;
- A. Boucher, résident, courriel reçu le 2 septembre 2024, avec des observations;
- Pétition signée par quatre résidents du secteur exprimant leur soutien et par sept résidents du secteur formulant des préoccupations, reçue par courriel le 2 septembre 2024;
- Elizabeth, résidente, courriel reçu le 2 septembre 2024, en faveur de la proposition.

Effet des observations sur la décision

[11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.

[12] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « l'accès à la cour arrière n'est que partiellement possible à partir de la cour latérale intérieure nord (marge de recul de 2,2 mètres) en raison de l'installation d'un climatiseur et d'une

terrasse à 0,8 mètre au-dessus du niveau du sol, ce qui restreindra l'accès à la cour arrière à partir de la cour avant ».

- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, la dérogation demandée n'est pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation approprié du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants. Il conclut qu'il est possible d'en arriver à une solution de rechange plus adaptée à la propriété voisine et au quartier dans son ensemble.
- [15] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage qui est d'assurer un espace adéquat entre l'habitation et la limite de propriété.
- [16] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité ne peut pas accorder la demande.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée.

Fabian Poulin
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Absent
JAY BALTZ
MEMBRE

George Barrett
GEORGE BARRETT
MEMBRE

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 13 septembre 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

3 octobre 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