

## DÉCISION DÉROGATION MINEURE

<b>Date de la décision :</b>	27 septembre 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00212
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérant :</b>	Thusanth Thuraisingam
<b>Adresse de la propriété :</b>	249, rue Shakespeare
<b>Quartier :</b>	12 – Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	Lot 336, plan enregistré 246
<b>Zonage :</b>	R4UA
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	18 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite construire un petit immeuble d'habitation de trois étages abritant huit logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison et le garage situés sur la propriété.

### DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 4,7 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière d'au moins 7,5 mètres.
- [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] Niels Luetge, agent du requérant, donne un aperçu de la demande. M. Luetge répond aux préoccupations soulevées par un résident, en indiquant que l'entrée de cour et le garage existants seront enlevés pour créer un espace vert supplémentaire.

- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- R. St. Louis, résident, fait part de ses préoccupations concernant la protection de la vie privée et les dommages possibles au mur de soutènement existant.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Luetzge explique que le sous-sol proposé est actuellement destiné à un usage mécanique et d'entreposage.
- [7] L'urbaniste Penelope Horn affirme que si des logements en sous-sol étaient construits, un permis de construire serait nécessaire et que le zonage serait confirmé à ce moment-là pour déterminer si de nouvelles dérogations étaient nécessaires.

## **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 lettre d'accompagnement, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 septembre 2024, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection;
  - Hydro Ottawa, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection;
  - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;

- K. Walsh, résident, courriel reçu le 4 septembre 2024, appuyant la demande;
- R. St. Louis, résident, courriel reçu le 17 septembre 2024, avec des préoccupations.

### 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 la dérogation demandée respecte 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 : « comme la cour arrière de la propriété en question jouxte principalement la cour latérale de la propriété contiguë à l'emplacement en question, la réduction de la marge de recul de la cour arrière n'aura que peu d'impact sur la vie privée. La construction de l'immeuble d'habitation de faible hauteur proposé permettra également une plus grande surface de paysagement végétalisé comparativement à celle du triplex et du garage existants. ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait 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, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable 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 la dérogation demandée respecte 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 la dérogation demandée respecte 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 la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée **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 16 août 2024, en ce qui concerne la dérogation demandée.

*Ann M. Tremblay*  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

*John Blatherwick*  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

*Simon Coakely*  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

*Arto Keklikian*  
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 **27 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 **17 octobre 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