

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	15 novembre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00250
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Michelle Sample
Adresse de la propriété :	590, promenade de la Reine-Elizabeth
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot E, plan enregistré 35085
Zonage :	R3Q [1474]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite céder une partie de son bien-fonds aux propriétaires du bien-fonds voisin à l'ouest, situé au 1, avenue Second, et agrandir le garage isolé qui se trouve à l'arrière de la propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] À l'audience du 18 septembre, le Comité a reporté l'étude de la demande pour permettre à la requérante de présenter une demande de dérogations mineures.
- [3] En mai 2023, le Comité a accordé la demande de dérogations mineures (D08-02-23/A-00076) qui comprenait la dérogation nécessaire pour rénover le garage existant. La requérante a depuis révisé ses plans pour le garage proposé et présente une nouvelle demande de dérogations mineures.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [4] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage comme elles sont décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 0 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 25 pour cent, soit 4,52 mètres dans le cas présent.

- b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 0 mètre carré, alors que le Règlement exige une superficie minimale de la cour arrière de 25 pour cent de la superficie du lot, soit 48,9 mètres carrés dans le cas présent.
 - c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure, des côtés nord et **est sud** du garage, à 0 mètre, alors que le Règlement exige un total des marges de recul de la cour latérale intérieure de 1,8 mètre, sans aucune cour de moins de 0,6 mètre.
- [5] 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

- [6] Arjan Soor et Murray Chown, agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [7] M. Chown explique que les dérogations demandées concernent l'agrandissement du garage existant dans la cour arrière du 314, promenade de la Reine-Elizabeth. Le garage existant est actuellement construit jusqu'aux lignes de lot nord et arrière.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Chown confirme que les rénovations de l'habitation existante ont commencé conformément à la demande de dérogations mineures accordée antérieurement. Il explique que l'objectif des dérogations demandées est d'agrandir le garage existant et de le relier à l'habitation.
- [9] Le Comité note qu'une modification à la dérogation (c) est nécessaire, comme suit :
- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure, des côtés nord et **est sud** du garage, à 0 mètre, alors que le Règlement exige un total des marges de recul de la cour latérale intérieure de 1,8 mètre, sans aucune cour de moins de 0,6 mètre.
- [10] Avec l'accord de toutes les parties, la demande est modifiée en conséquence.
- [11] L'urbaniste Penelope Horn ne relève aucun problème au sujet de la demande telle qu'elle est modifiée.
- [12] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- G. Weston, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'accès aux fondations, la possibilité d'un aménagement futur et le conduit de ventilation de sa cuisine qui traverse le mur commun entre son habitation et le garage

sur la propriété en question, ajoutant que si le garage était construit plus haut, cela aurait un impact sur le conduit d'évacuation. M. Weston demande également qu'une entente portant sur le mur commun soit mise en œuvre.

[13] En réponse aux préoccupations de M. Weston, M. Chown souligne à nouveau que le fait de lier l'approbation des dérogations à des plans restreindrait l'aménagement futur. M. Chown ajoute également que la requérante ne propose pas d'augmenter la hauteur du garage.

[14] Michael Polowin, l'avocat de la requérante, confirme qu'une entente portant sur le mur commun liant les propriétaires actuels et futurs pourrait être conclue afin de régler la question du mur commun.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : **DEMANDE ACCORDÉE,
MODIFIÉE**

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[16] 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

[17] 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 révisée, plans, information sur les arbres, résumé du registre parcellaire, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 octobre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 12 septembre 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, sans aucune objection; reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, avec des observations; reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection;

- Hydro One, courriel reçu le 31 octobre 2024, avec des observations; reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 octobre 2024, sans aucune observation; reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- G. Weston, résident, courriel reçu le 5 novembre 2024, avec des préoccupations; reçu le 17 septembre 2024, demandant un ajournement.

Effet des observations sur la décision

- [18] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande telle qu'elle est modifiée.
- [19] 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*.
- [20] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [21] 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.
- [22] 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.
- [23] 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.
- [24] 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.
- [25] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [26] 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 1^{er} octobre 2024, en ce qui concerne les dérogations

demandées et qu'elles soient limitées à la vie du garage dans la cour arrière de la propriété située au 314, promenade de la Reine-Elizabeth.

« *Ann M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

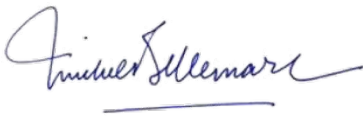
« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« *Heather Maclean* »
HEATHER MACLEAN
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 **15 novembre 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 **5 décembre 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