



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) :	D08-02-22/A-00167
Propriétaire(s) :	Carlos Vanderloo and Johanna Kruger
Adresse :	5, voie Ridgeway
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	lot 46, plan enregistré 4M-51
Zonage :	R1TT [1493]
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires souhaitent construire un rajout de deux étages du côté nord-est de leur maison isolée, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le garage isolé et la clôture seront démolis.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre la présence d'un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement, sur la base de l'analyse du caractère du paysage de rue, ne permet pas un garage attenant faisant face à l'avant.
- b) Permettre la réduction du retrait de cour avant à 1,52 mètre, alors que le règlement stipule qu'un rajout dans une cour d'un bâtiment non conforme qui étendrait l'enveloppe de bâtiment non conforme existante doit se trouver au moins à mi-chemin entre la distance prévue par les dispositions requises et la situation de non-conformité ce qui, dans le cas présent, correspond à 2,26 mètres.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe a fait prêter serment à Jane Thompson, agente des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme Thompson a fourni au Comité une brève présentation qui comprenait les plans proposés.

Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, a déclaré que la DGPIDE avait quelques inquiétudes quant à la réduction du retrait de la cour avant, notant que la demande représentait une amélioration de la condition existante, qui consistait en un garage isolé situé à 1,68 mètre de la limite de propriété. Toutefois, à son avis, cette réduction visait à faciliter l'introduction d'un garage attenant, ce à quoi la DGPIDE s'opposait. La caractéristique dominante le long de la voie Ridgeway a été déterminée comme étant des habitations résidentielles sans garage faisant face à l'avant et, par conséquent, selon elle, la proposition n'est pas conforme à l'intention du Règlement de zonage.

Le Comité a également entendu Marnie Beaubien, 394, avenue Kenwood, qui a déclaré qu'elle soutenait la proposition.

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

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

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.

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.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville s'oppose à la demande, soulignant que « l'intention de l'article 140 du Règlement de zonage et de l'analyse du caractère du paysage rue prévoit que l'aménagement devrait être conforme aux caractéristiques dominantes du paysage de rue. Dans ce pâté de maisons, les garages attenants faisant face à l'avant ne constituent pas le modèle dominant ».

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien le voisinage, 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du voisinage. 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 le voisinage. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc la dérogation demandée, **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 7 juin 2022, et que
- la dispense s'applique au bâtiment existant situé au 5, voie Ridgeway et soit limitée à la durée de vie de ce bâtiment seulement.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 18 août 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00167
Owner(s) / Propriétaire(s): Carlos Vanderloo and Johanna Kruger
Location / Emplacement: 5 Ridgeway Way

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Bonnie Oakes Charron”

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absent

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
July 29, 2022 / 29 juillet 2022

Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire

