



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION (Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) :	D08-02-22/A-00243
Propriétaire(s) :	C&E Renos Inc.
Adresse :	38, rue Adelaide
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	partie du lot 3, ouest de la rue Adelaide, plan enregistré 33446
Zonage :	R3Q
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 7 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite construire une nouvelle maison isolée abritant un logement secondaire au sous-sol. Il est proposé de démolir la maison isolée existante.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la réduction de la largeur du lot à 7,1 mètres pour une maison isolée abritant un logement secondaire qui se trouvera dans une zone R3Q, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 7,5 mètres pour une maison isolée abritant un logement secondaire située dans une zone R3Q.

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 Bingfeng Li, agent de la requérante, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse aux questions du Comité, M. Li a confirmé que des mesures d'atténuation seraient mises en place et maintenues pendant toute la durée de la construction.

Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente. Elle a confirmé que la Direction générale avait précédemment demandé l'ajournement de la demande, au motif qu'une analyse du caractère du paysage de rue et une dérogation supplémentaire pour l'entrée de cour unique existante étaient nécessaires. Cependant, depuis la demande d'ajournement, le requérant a fourni l'analyse du caractère du paysage de rue, qui concluait que les entrées de cour à largeur unique étaient permises et que la dérogation supplémentaire n'était donc plus nécessaire.

Était également présent Chang Sun, représentant aussi la requérante.

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 la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme révisé de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de « la légalisation d'une largeur de lot réduite pour permettre l'introduction d'un logement secondaire sur le site en question, étant donné que le site satisfait à toutes les autres exigences du Règlement de zonage. » Le rapport d'urbanisme conclut également que « dans les environs du site, l'on note de nombreux exemples de lots ayant une largeur de lot réduite, qui est permise à 4,5 mètres pour les maisons jumelées et les maisons en rangée. La largeur de lot réduite pour permettre la maison individuelle isolée proposée n'aura donc pas d'impact négatif sur le caractère existant du paysage de rue. »

Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, parce que la proposition vise à légaliser la largeur de lot réduite existante pour permettre l'introduction d'un logement secondaire sur le site en question et, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, 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. Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier. 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. Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc la dérogation demandée.

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 6 octobre 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-00243
Owner(s) / Propriétaire(s): C&E Renos Inc.
Location / Emplacement: 38 Adelaide Street

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**

“Michael Wildman”

**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
September 16, 2022 / 16 septembre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier