



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-00246
Propriétaire(s) : Andrew Blocka et Brigitte Leblanc Lapointe
Adresse : 153, avenue Mulvihill
Quartier : 15 – Kitchissippi
Description officielle : lot 27, plan enregistré 462
Zonage : R1S
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 21 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires proposent de construire une maison isolée et un garage attenant faisant face à l'avant. La maison et le garage isolé existants seront démolis.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage attenant faisant face à l'avant, car il ne reflète pas le caractère dominant tel que déterminé par une analyse du caractère du paysage de rue.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe fait prêter serment à Zuzana Keslerova, agente des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Elle donne au Comité un aperçu de la demande, en se référant à des photographies, à des rendus architecturaux, à des élévations, au plan d'emplacement et à une étude sur le stationnement dans les rues du voisinage immédiat.

En réponse aux questions du Comité, Mme Keslerova confirme que des mesures d'atténuation protégeront l'arbre municipal pendant la construction.

Le Comité entend également Andrew Blocka, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui affirme qu'une autre option entraînerait une perte importante d'espace vert dans la cour arrière, y compris un arbre mature. Brigitte Leblanc Lapointe, l'autre propriétaire du bien-fonds, est également présente.

Nancy Young, la forestière spécialiste en aménagement intercalaire de la Ville, est aussi présente. En réponse aux questions du Comité, elle confirme que l'emplacement de l'entrée de cour existante est préférable, mais qu'il existe d'autres options pour atténuer les dommages à l'arbre municipal.

Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente. Mme Linker résume les préoccupations exprimées dans son rapport écrit versé au dossier, soulignant que la dérogation aux dispositions relatives au caractère du paysage de rue qui est demandée irait à l'encontre de l'intention du Règlement de zonage et du Plan officiel, qui consiste à préserver le caractère dominant des quartiers existants.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

Le Comité prend 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 de la Ville « s'oppose » à la demande parce que le garage faisant face à l'avant qui est proposé est incompatible avec le caractère dominant du paysage de rue.

Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait des incidences négatives inacceptables sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le paysage de rue existant, 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 le voisinage. Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucun effet négatif inacceptable 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 17 août 2022, en ce qui concerne 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 20 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.

Veuillez 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-00246
Owner(s) / Propriétaire(s): Andrew Blocka and Brigitte Leblanc Lapointe
Location / Emplacement: 153 Mulvihill Avenue

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**

Absent / Absente

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

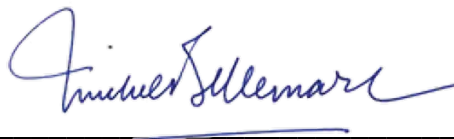
**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“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 29, 2022 / 29 septembre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier