

**DÉCISION
DÉROGATION MINEURE**

Date de la décision :	24 mai 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00088
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Evan Potter
Adresse de la propriété :	80, avenue Fourth
Quartier :	17 – Capitale
Description officielle :	Partie du lot 31 (au sud de l'avenue Fourth), plan enregistré 35085
Zonage :	R3Q [1474]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Audience :	15 mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire une annexe résidentielle de deux étages à l'arrière du bien-fonds, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le garage isolé existant sera démoli.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment (pour l'annexe résidentielle) à 6,21 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 3,6 mètres pour une annexe résidentielle.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Alain Bisson, agent du requérant, donne un aperçu de la demande. M. Bisson explique que, selon le rapport d'information sur les arbres, un arbre (n° 3) serait

enlevé et remplacé par un nouvel arbre. Il précise que des mesures d'excavation pourraient être prises pour atténuer les dommages possibles à l'arbre n° 4.

- [5] L'urbaniste Penelope Horn se dit préoccupée par la hauteur proposée et la construction de l'annexe résidentielle, soulignant l'impact possible sur l'arbre n° 4, un arbre mature situé sur la propriété adjacente au 82, avenue Fourth.
- [6] En réponse aux questions du Comité, le forestier municipal Julian Alvarez-Barham se dit préoccupé par l'impact possible sur la zone critique des racines de l'arbre n°4. M. Alvarez-Barham souligne que le rapport d'information sur les arbres soumis par le requérant ne fournit pas suffisamment de détails sur les mesures d'atténuation qui seraient prises pour protéger l'arbre n° 4 pendant les travaux d'excavation. Il ajoute qu'il faudrait procéder à un élagage important de l'arbre n° 4 avant la construction pour permettre la hauteur supplémentaire nécessaire à la construction de deux étages. M. Alvarez-Barham estime également que la proposition pourrait être repensée pour conserver l'arbre n° 3 en utilisant la superficie au sol actuelle du garage.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- M. Green, résident, souligne les divergences dans les documents soumis par le requérant et s'inquiète de la suppression des arbres matures, sur la propriété visée ainsi que sur la propriété adjacente au 82, avenue Fourth.
- [8] Evan Potter, propriétaire des 80 et 82, avenue Fourth, signale son intention de conserver l'arbre n° 4 au 82, avenue Fourth.
- [9] En réponse aux questions du Comité, M. Bisson confirme la superficie totale en pieds carrés de l'habitation existante et de l'annexe résidentielle proposée, soulignant que la taille de l'annexe résidentielle proposée est moindre par rapport à celle de l'habitation principale.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [11] 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

[12] 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 une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, courriel reçu le 9 mai 2024, avec quelques préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 3 mai 2024, sans aucune observation;
- M. Green, résident, courriel reçu le 14 mai 2024, avec des préoccupations.

Effet des observations sur la décision

[13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.

[14] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande. Le rapport souligne que : « cette proposition nécessiterait l'enlèvement d'un arbre distinctif et des dommages importants à un arbre mature sur une propriété adjacente. Les dommages causés à l'arbre voisin seront probablement exacerbés par la dérogation mineure demandée pour augmenter la hauteur maximale. Par conséquent, le personnel est d'avis que la dérogation demandée ne respecte pas l'intention du Plan officiel. »

[16] Le Comité note également les préoccupations soulevées par le forestier municipal concernant l'impact de la proposition sur l'arbre important situé sur la propriété adjacente au 82, avenue Fourth (arbre n° 4), et les preuves présentées selon lesquelles il pourrait être possible de revoir la conception de l'annexe résidentielle proposée afin de conserver l'autre grand arbre, situé sur la propriété en question (arbre n° 3). Le Comité est également très attentif à l'orientation du Plan officiel de la Ville, qui stipule que « le Comité de dérogation peut refuser une demande d'aménagement s'il estime que la perte d'un arbre peut être évitée ».

- [17] Sur la base des éléments de preuve, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation demandée soit souhaitable, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pour l'emporter sur l'intérêt public de conserver les deux arbres matures qui contribuent à la canopée urbaine du quartier.
- [18] Le Comité conclut également que, en l'absence de preuve concluante du contraire, l'abattage de l'arbre peut être évité dans le cas présent et que, par conséquent, la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel.
- [19] Le Comité estime également que la dérogation demandée n'est pas mineure, car l'enlèvement ou la perte de l'un ou l'autre des arbres aurait un impact négatif inacceptable sur le voisinage.
- [20] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée.

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Absente »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

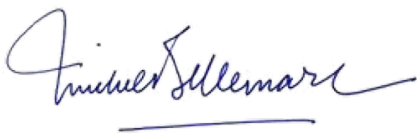
« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Absente »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
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 **24 mai 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 **13 juin 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/Comitedederoation
cded@ottawa.ca
613-580-2436