

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	24 mai 2024
Groupe :	1– Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00094
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Ibukunoluwa Ajila
Adresse municipale :	113, avenue Northwestern
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 45, plan enregistré 331
Zonage :	R2D [2159]
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	15 mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire/requérante souhaite construire une maison isolée de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une entrée de cour de double largeur (une largeur unique au niveau de la rue qui s'évase en double largeur), alors que le Règlement ne permet pas une entrée de cour de double largeur, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
 - b) Permettre un garage attenant de double largeur, alors que le Règlement ne permet qu'un garage attenant de largeur unique.
 - c) Permettre un balcon au-dessus du rez-de-chaussée sans écran opaque, alors que le Règlement exige un écran opaque de 1,5 mètre de hauteur faisant face à la ligne de lot intérieure pour les balcons au-dessus du rez-de-chaussée.

- [3] La demande indique que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de la Champlain Park Community Association afin de permettre à la requérante de discuter avec l'association communautaire.
- [5] À l'audience, le Comité entend H. Pearl, représentante de la Champlain Park Community Association, qui réitère sa demande d'ajournement.
- [6] Nancy Young, forestière de la Ville, se dit favorable à l'ajournement, tout en reconnaissant que la conservation des arbres n'est pas directement liée aux dérogations demandées. Mme Young précise que les permis d'abattage d'arbres requis avant l'enlèvement des arbres de la cour arrière seraient retenus jusqu'à ce que les préoccupations des Services forestiers aient été prises en compte.
- [7] Bria Aird et Michael Pranger, agents de la requérante, s'opposent à la demande d'ajournement, soulignant que les préoccupations de l'association communautaire ne sont pas liées aux dérogations demandées. Mme Aird ajoute également qu'un ajournement de deux semaines ne serait pas suffisant pour résoudre les problèmes de rétention des arbres dans la cour arrière et prend acte de la remarque concernant les permis de plantation d'arbres.
- [8] Le Comité entend également T. Gray, résident, qui se dit préoccupé par le fait qu'une dérogation supplémentaire pourrait être nécessaire pour tenir compte de l'avancée en porte-à-faux proposée. L'urbaniste Penelope Horn confirme qu'une dérogation supplémentaire n'est pas nécessaire.
- [9] Le Comité accepte d'entendre la demande sans délai.

Résumé des observations orales

- [10] Mme Aird et M. Pranger présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [11] Mme Horn exprime ses préoccupations au sujet de l'entrée de cour double proposée, soulignant qu'elle n'est pas permise conformément à l'analyse du caractère du paysage de rue. Mme Horn affirme que le terrain en question est situé dans le Transect urbain intérieur, qui vise à limiter l'apparence de stationnement et à réduire le nombre de places de stationnement, le cas échéant.
- [12] En réponse aux questions du Comité, Mme Young confirme que le personnel préférerait que la décision soit liée de manière générale aux plans du dossier, afin de permettre une certaine souplesse en ce qui concerne l'aménagement paysager de la cour arrière.

[13] M. Pranger confirme que l'extérieur du garage double proposé serait revêtu du même matériau que celui proposé pour le mur avant de l'habitation. À son avis, cela ferait office de mesure d'atténuation en réduisant la visibilité du garage depuis la rue.

[14] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- Mme Pearl, qui s'inquiète du fait que la proposition ne respecte pas l'intention du Plan officiel, car elle accroît la prédominance de l'automobile. Elle ajoute que la propriété en question est située dans un quartier du quart d'heure et qu'elle ne nécessite pas l'utilisation d'une voiture.
- M. Gray se dit préoccupé par le fait que la proposition n'est pas conforme au caractère du quartier, notant qu'une seule propriété dans le quartier dispose d'un garage de double largeur. M. Gray souligne aussi que la proposition n'augmenterait pas la densité résidentielle.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE EN PARTIE

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 fournir sur demande.

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un formulaire d'analyse du caractère du paysage de rue, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, 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;
- P. Joynt, résident, courriel reçu le 3 mai 2024, appuyant la demande;
- H. Pearl, Champlain Park Community Association, courriels reçus le 9 mai 2024 et le 13 mai 2024, demandant un ajournement;
- T. Gray, résident, courriel reçu le 13 mai 2024, avec des préoccupations.

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 en partie.
- [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 soulève « quelques préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « l'entrée de cour double et le garage proposés rendraient l'entrée principale moins imposante ». Le rapport fait valoir que « ces changements pourraient se refléter dans les aménagements futurs qui sont soumis à l'analyse du caractère du paysage de rue, modifiant éventuellement le caractère dominant du paysage urbain vers un paysage plus centré sur l'automobile ». En outre, le rapport indique que l'exclusion de l'écran opaque de 1,5 mètre ne soulève « aucune préoccupation », compte tenu de l'emplacement du balcon.
- [21] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation (c) aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [22] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation (c) 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.
- [23] Le Comité estime également que la dérogation (c) respecte 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 la dérogation (c) respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.

- [25] Enfin, le Comité conclut que la dérogation (c) est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [26] Inversement, en se fondant sur les preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre William Hunter étant dissident) n'est pas convaincue que les dérogations (a) et (b) (relatives à une entrée de cour évasée de double largeur et à un garage) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* e.
- [27] Plus précisément, la Majorité du Comité estime que les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour démontrer que les dérogations (a) et (b) sont souhaitables du point de vue de la planification et de l'intérêt public, et qu'elles outrepassent l'intérêt public de préserver le modèle d'aménagement bâti le long de la rue.
- [28] La Majorité du Comité conclut également que les dérogations (a) et (b) ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition accentue la prédominance visuelle de l'automobile dans le paysage de rue et n'est pas compatible avec l'objectif du secteur du Transect urbain intérieur.
- [29] De plus, la Majorité du Comité estime qu'il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que les dérogations (a) et (b) respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage malgré les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- [30] De plus, la Majorité du Comité conclut que les dérogations (a) et (b) ne sont pas mineures parce qu'elles auraient des incidences négatives inacceptables sur le quartier en général.
- [31] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation (c) **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 16 avril 2024, en ce qui concerne la dérogation (c).
- [32] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations (a) et (b).

« 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.

This 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