

## DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	30 juin 2023
<b>Groupe :</b>	1 – Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-21/A-00309
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérants :</b>	Simon Frank et Mila Smithies
<b>Adresse de la propriété :</b>	297, avenue Clemow
<b>Quartier :</b>	17 – Capitale
<b>Description officielle :</b>	Partie 1, plan du lot 76, nord de l'avenue Clemow, plan enregistré 4M-11
<b>Zonage :</b>	R1MM H(10)
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	21 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent établir un place de stationnement et deux allées dans la cour avant de leur maison isolée de deux étages existante et régulariser l'emplacement d'une structure accessoire existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] À l'audience prévue le 15 septembre 2021, le Comité a ajourné la demande en raison d'un conflit d'horaire et pour donner aux propriétaires plus de temps pour consulter les résidents du quartier et l'urbaniste de la Ville.
- [3] Lors de son audience du 20 octobre 2021, le Comité a ajourné cette demande *sine die* afin d'accorder aux propriétaires un délai supplémentaire pour consulter Hydro Ottawa au sujet de l'emplacement du stationnement et des services sur la propriété.
- [4] La demande, qui devait être entendue le 7 juin 2023, a été reportée au 21 juin 2023 en raison d'une erreur de notification publique.

## DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [5] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement stipule que le stationnement dans la cour avant est interdit, sauf s'il est déterminé qu'il s'agit du modèle dominant du paysage de rue.
  - b) Permettre la réduction de la longueur d'une place de stationnement à 4,4 mètres, alors que le Règlement exige une longueur de place de stationnement d'au moins 5,2 mètres.
  - c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,7 mètre pour une structure accessoire, alors que le Règlement exige un retrait minimal de 1,2 mètre pour une structure accessoire par rapport à une ligne de lot intérieure.
  - d) Permettre un paysagement végétalisé de 0 mètre entre une allée et une entrée de cour, alors que le Règlement stipule qu'une allée doit être séparée de toute entrée de cour par au moins 0,6 mètre de paysagement végétalisé.
  - e) Permettre l'augmentation de la largeur des allées à 6,86 mètres et à 3,4 mètres dans la cour avant, alors que le Règlement stipule que la largeur d'une allée située dans la cour avant ne doit pas dépasser 1,2 mètre.
  - f) Permettre le prolongement jusqu'à l'emprise routière de deux allées dans la cour avant, alors que le Règlement permet tout au plus qu'une allée par cour se prolonge jusqu'à l'emprise routière.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [6] Paul Hicks, agent des requérants, présente un diaporama comprenant des plans architecturaux et des photographies, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut fournir sur demande. M. Hicks souligne les difficultés liées à l'installation d'une borne de chargement pour véhicule électrique dans la cour arrière, notant qu'une servitude au bénéfice d'Hydro One ne permet pas l'installation d'un tel équipement. De plus, la cour arrière devrait être réaménagée pour accueillir une borne de chargement pour véhicule électrique, ce qui aurait des répercussions sur l'aire d'agrément de la cour arrière.
- [7] M. Hicks insiste sur le fait que, malgré les nombreuses dérogations demandées, la proposition n'aurait pas d'impact négatif sur les voisins. Il met en avant plusieurs

lettres de soutien de de résidents du quartier, y compris de voisins immédiats. M. Hicks fait remarquer que cinq des dérogations demandées (a), (b), (d), (e) et (f) concernent la modification du paysagement de la cour avant et que la dérogation (c), le retrait par rapport à la remise dans la cour arrière, représente une condition existante. Il affirme que les propriétaires ont déjà entrepris la construction et modifié la cour avant et l'entrée de cour existantes avant sans savoir que des permis étaient exigés et qu'ils s'efforcent maintenant de rectifier la situation en obtenant les approbations nécessaires.

[8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- S. Laubstein, résident du quartier, fait part des préoccupations relatives à la perte d'espaces verts et à l'impact négatif sur le caractère du paysage de rue de l'avenue Clemow. Il déclare que l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage et la valeur patrimoniale de la rue devraient être respectés.

[9] L'urbaniste Margot Linker souligne que l'analyse des caractéristiques du paysage de rue révèle que le stationnement dans la cour avant sur ce segment de l'avenue Clemow n'est pas le modèle dominant et que, par conséquent, une nouvelle place de stationnement dans la cour avant n'est pas permise. Elle ajoute également que le 297, avenue Clemow est une propriété contribuant au Plan du district de conservation du patrimoine de la promenade Clemow-Monkland et de la terrasse Linden. Mme Linker déclare que les modifications apportées au paysagement de la cour avant ne sont pas conformes au plan et ont une incidence négative sur la valeur patrimoniale et le paysage de rue du district.

[10] En réponse, M. Hicks invite le Comité à tenir compte des préoccupations environnementales et de la façon dont la proposition aborde la modernisation d'une propriété et d'un quartier.

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

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDE ACCORDÉE EN PARTIE**

#### **La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[12] 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

[13] 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 la justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme reçu le 21 juin 2023, s'opposant à la proposition; reçu le 16 juin 2023, s'opposant à la proposition; reçu le 2 juin 2023, s'opposant à la proposition; reçu le 12 octobre 2021, s'opposant à la proposition; reçu le 9 septembre 2021, s'opposant à la proposition, avec des révisions;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 juin 2023, sans aucune objection; daté du 2 juin 2023, sans aucune objection; reçu le 14 septembre 2021, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juin 2023, avec observations; daté du 31 mai 2023, avec observations; daté du 13 octobre 2021, sans aucune observation; daté du 8 septembre 2021, sans aucune observation;
- Ministère des Transports, courriel daté du 13 juin 2023, sans aucune observation; daté du 24 mai 2023, sans aucune observation;
- Services du Code du bâtiment, courriel daté du 9 juin 2023, avec un ordre de se conformer en suspens ci-joint; daté du 23 mai 2023, avec un ordre de se conformer en suspens ci-joint;
- Services d'ingénierie des transports, courriel daté du 16 juin 2023, avec observations; daté du 31 mai 2023, avec observations;
- Services des emprises, courriel daté du 5 octobre 2021, avec observations; daté du 31 août 2021, avec observations;
- Pipelines Trans-Nord Inc. courriel daté d'octobre 2021, sans aucune observation;
- A. et E. Brownell, résidents du quartier, courriel daté du 19 juin 2023, s'opposant à la proposition; daté du 6 juin 2023, avec observations; daté du 3 septembre 2021, avec observations;

- T. Broughton et G. Abonyi, résidents du quartier, courriel daté du 13 juin 2023, appuyant la proposition; daté du 12 septembre 2021, appuyant la proposition;
- S. Bell et R. Banta, résidents de la zone, courriel daté du 20 juin 2023, sans aucune objection;
- H. Irwin, résident du quartier, courriel daté du 20 juin 2023, appuyant la proposition; daté du 13 septembre 2021, appuyant la proposition;
- S. Laubstein, résident du quartier, courriel daté du 1<sup>er</sup> juin 2023, avec des observations;
- K. Boyd, résident du quartier, courriel daté du 12 septembre 2021, appuyant la proposition;
- K. Hoang, résident du quartier, courriel daté du 13 septembre 2021, appuyant la proposition;
- M. et B. Jaekl, résidents du quartier, courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2021, s'opposant à la proposition;
- J. et T. Graham, résidents du quartier, courriel daté du 13 septembre 2021, appuyant la proposition;
- W. Ellery, résident du quartier, courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2021, avec des objections.

### **Effet des observations sur la décision**

- [14] 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.
- [15] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée(c) concernant une structure accessoire existante respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Le Comité note que la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville « s'oppose » à la demande. Le rapport d'urbanisme souligne que : « les dérogations demandées ne satisfont pas aux quatre critères de la *Loi sur l'aménagement du territoire* : elles ne sont pas mineures en termes d'impact cumulatif potentiel, elles ne respectent pas l'intention du Règlement de zonage et du Plan officiel, et la conception proposée n'est pas souhaitable dans le contexte du site et du district de conservation du patrimoine de la promenade Clemow-Monkland et de la terrasse Linden. La Direction générale

s'oppose aux dérogations mineures demandées et propose de remettre en état le paysagement de la cour avant dans son état antérieur, comme l'encourage le Plan du district de conservation du patrimoine de la promenade Clemow-Monkland et de la terrasse Linden. »

- [17] Le Comité note également que les demandes ont pour objet de rendre légale, après coup, une structure déjà construite qui n'est pas conforme à la réglementation de zonage. Le Comité n'approuve pas la pratique consistant à construire d'abord et à demander une autorisation ensuite. Un propriétaire qui agit ainsi court le risque, comme tout autre requérant, de voir sa demande rejetée. Qui plus est, si le Comité refuse d'autoriser une dérogation mineure pour une structure non conforme déjà construite, un propriétaire pourrait être dans l'obligation de la rendre conforme ou de l'enlever, sans tenir compte des coûts ou des difficultés pour le propriétaire. Toutefois, le fait que la proposition ait déjà été construite n'entre pas en ligne de compte dans la décision du Comité, que ce soit de manière négative ou favorable. Le Comité doit examiner chaque demande sur le fond, en s'appuyant sur les preuves et en fonction des quatre critères précisés plus haut. La *Loi sur l'aménagement du territoire* ne prévoit pas de cinquième critère pour déterminer si un propriétaire a enfreint les règlements municipaux relatifs à la construction. C'est plutôt le rôle exclusif de la Ville de répondre aux préoccupations liées à la construction et de faire respecter ses propres règlements. Le Comité n'a aucune compétence en la matière.
- [18] Le Comité note aussi qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation(c) aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [19] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la structure accessoire, une remise, s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée (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.
- [20] Le Comité estime également que la dérogation demandée (c) respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la structure accessoire existante préserve le caractère du quartier.
- [21] En outre, le Comité conclut que la dérogation demandée (c) respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la remise existante représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [22] Qui plus est, le Comité estime que la dérogation demandée (c) est mineure parce que la structure accessoire existante n'a pas d'incidence négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

- [23] Par contre, au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations (a) et (b) demandées pour le stationnement dans la cour avant, et les dérogations (d), (e) et (f), pour les modifications au paysagement de la cour avant, respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [24] Plus précisément, le Comité conclut que les dérogations demandées (a), (b), (d), (e) et (f) ne s'intègrent pas bien dans le quartier et ne sont pas souhaitables, 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. En l'absence de l'un des quatre critères réglementaires, le Comité n'est pas en mesure d'autoriser les dérogations demandées.
- [25] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée (c).
- [26] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise pas les dérogations mineures (a), (b), (d), (e) et (f).

« Ann. M. Tremblay »  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »  
John BLATHERWICK  
MEMBRE

« Simon Coakeley »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« Arto Keklikian »  
Arto KEKLIKIAN  
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »  
SHARON LÉCUYER  
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 **30 juin 2023**.



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 **20 juillet 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436

