

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE /PERMISSION

Date de la décision :	12 juillet 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00131
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Revelstoke Custom Homes and Renovations Inc.
Adresse de la propriété :	48, avenue McNaughton
Quartier :	17 – Capitale
Description officielle :	Lot 55, plan enregistré 242262
Zonage :	R1TT
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Audience :	3 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire une maison individuelle isolée et un garage attenant faisant face à l'avant, conformément aux plans déposés avec la demande.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant selon les conclusions d'une analyse du paysage de rue:

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Claudio Falsetto, agent de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [4] Margot Linker et Elizabeth King, urbanistes, sont présentes.
- [5] L'urbaniste Margot Linker répond aux questions du Comité concernant l'analyse du paysage de rue; elle déclare qu'un examen des 21 propriétés environnantes a révélé que la plupart n'ont pas de garage attenant faisant face à l'avant.

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

- T. Gray, résident, s'inquiète de la pertinence des preuves fournies à l'appui de la demande, de l'impact de la proposition sur le paysage de rue existant, qui ne comporte essentiellement aucun garage attenant faisant face à l'avant, et de l'absence de tout avantage compensatoire lié à l'aménagement proposé, par exemple l'augmentation du nombre de logements.
- G. Young, résident, fait remarquer que certains résidents de l'avenue McNaughton ne s'opposeraient pas en principe à un garage faisant face à l'avant, mais ont fait part de leurs inquiétudes quant à l'étendue et à l'impact des saillies proposées dans la cour avant.

[7] 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

[8] 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

[9] 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, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 juin 2024, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 28 juin 2024, avec des observations;
- T. Wallace, résident, courriel reçu le 19 juin 2024, s'opposant à la demande;

- P. Lyttle, résident, courriel reçu le 25 juin 2024, s'opposant à la demande;
- T. Gray, résident, courriel reçu le 26 juin 2024, s'opposant à la demande;
- Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, courriel reçu le 19 juin 2024, s'opposant à la demande;
- D. Wood, résident, courriel reçu le 1^{er} juillet 2024, s'opposant à la demande;
- G. Young, résident, courriel reçu le 2 juillet 2024, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » au sujet de la demande. Le rapport souligne que « dans ce transect, le Plan officiel privilégie la relation de la forme bâtie avec le domaine public en mettant l'accent sur l'entrée principale et les fenêtres. Il préconise que le stationnement soit caché du domaine public, afin de réduire la prédominance de l'automobile dans le paysage de la rue. » Le Comité prend également note de l'observation de l'urbaniste de la Ville selon laquelle la quasi-totalité des habitations existantes sur l'avenue McNaughton n'ont pas de garage faisant face à l'avant.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime qu'il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que la proposition est souhaitable du point de vue de la planification et de l'intérêt public et par rapport aux terrains avoisinants. En particulier, le Comité note que les quelques éléments de preuve présentés sont sans intérêt pour le paysage de rue de l'avenue McNaughton.
- [14] Le Comité estime également que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel qui préconise l'animation du paysage de rue en privilégiant les entrées et les fenêtres avant plutôt que les garages, et parce que la proposition ne respecte pas le caractère du quartier.
- [15] Par ailleurs, le Comité estime également que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition ne représente pas un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.

[16] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée n'est pas mineure, car elle aura des incidences négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[17] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée.

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 **12 juillet 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 **1^{er} août 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/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436