

## DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	16 août 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00139
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérants :</b>	Marc Gregoire et Heather Trail
<b>Adresse de la propriété :</b>	18, avenue Elliot
<b>Quartier :</b>	17 – Capitale
<b>Description officielle :</b>	Lot 36, plan enregistré 261322
<b>Zonage :</b>	R1TT
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	7 août 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent construire un abri d'auto du côté ouest de l'habitation existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrite ci-après :
- a) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement ne permet pas le stationnement dans la cour avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
  - b) Permettre la réduction de la longueur d'une place de stationnement à ~~4,9~~ **4,44** mètres, alors que le Règlement exige une place de stationnement d'une longueur minimale de 5,2 mètres.
  - c) Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 0,86 mètre, soit 3 % de la profondeur du terrain, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 28 % de la profondeur du terrain, soit 8,53 mètres dans le cas présent.
  - d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (ouest) à 0,3 mètre, alors que le Règlement exige que les deux cours

latérales intérieures totalisent 1,8 mètre, sans qu'aucun côté ne soit inférieur à 0,6 mètre.

- e) Permettre un abri d'auto faisant face à l'avant, en retrait de l'entrée principale, alors que le Règlement ne permet pas un abri d'auto faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

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

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [4] Heather Trail, la requérante, présente 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. Mme Trail résume les défis que pose la configuration préexistante du stationnement pour sa famille et sa fille en particulier, soulignant le temps et l'espace nécessaires pour qu'elle puisse démonter un fauteuil roulant et entrer dans un véhicule, et le fait qu'elle est incapable de déplacer d'autres véhicules qui pourraient être garés dans l'allée unique. Mme Trail renvoie également le Comité à la politique 2.2.4 du Plan officiel, qui préconise des communautés saines et inclusives et la sensibilité aux répercussions sur la santé et l'équité dans la prise de décision.
- [5] En réponse aux questions du Comité, Mme Trail explique que l'aménagement d'un stationnement supplémentaire dans la cour arrière entraînerait la perte d'une aire d'agrément privée et d'un paysagement végétalisé, pourrait causer des problèmes de drainage et nécessiterait la démolition d'un garage isolé existant. Elle fait remarquer également que le stationnement dans la rue ne serait pas sécuritaire pour sa fille et pourrait nuire à un arrêt de autobus scolaire existant, et qu'il serait moins souhaitable pour les résidents du quartier qui, selon elle, sont favorables à la demande.
- [6] Julian Alvarez-Barkham, forestier de la Ville, fait le point sur ses préoccupations concernant la perte de paysagement végétalisé dans l'emprise municipale.
- [7] En réponse à une question concernant l'état de la place de stationnement dans la cour avant, Mme Trail confirme que les travaux d'aménagement de la place de stationnement sont déjà terminés.
- [8] L'urbaniste Samantha Gatchene fait valoir qu'un réaménagement de la place de stationnement à l'arrière de la propriété pourrait nuire à la fonctionnalité du site. Elle ajoute que, d'après les documents de la demande, la dérogation demandée (b) doit être modifiée comme suit :

- b) Permettre la réduction de la longueur d'une place de stationnement à ~~4,9~~ **4,44** mètres, alors que le Règlement exige une place de stationnement d'une longueur minimale de 5,2 mètres.

[9] Avec l'accord de toutes les parties, la demande est modifiée en conséquence.

[10] Mme Gatchene souligne les préoccupations de la Ville à l'égard de la demande, au motif que le Plan officiel et le Règlement de zonage accordent la priorité au paysagement végétalisé plutôt qu'aux voies d'accès privées, et précise qu'aucune politique du Plan officiel ne prévoit expressément des exemptions en matière de planification pour répondre aux besoins en matière d'accessibilité.

[11] En réponse à une question du Comité, Mme Trail indique qu'elle ne s'opposerait pas à l'imposition d'une condition limitant l'approbation à la durée du titre de propriété détenu par sa famille, mais elle fait remarquer que la place de stationnement et l'abri d'auto proposé pourraient être utiles aux futurs résidents ayant besoin d'un logement accessible.

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

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

## **DEMANDE ACCORDÉE**

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

[13] 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**

[14] 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 lettre d'appui signée par des résidents du voisinage, une analyse du caractère du paysage de rue, 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, reçu le 31 juillet 2024, avec des préoccupations;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 août 2024, avec des observations;
- C. Knight, résident, courriel reçu le 28 juillet 2024, appuyant la demande.

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

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [16] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (les membres Blatherwick et Coakeley étant dissidents en partie, pour les raisons mentionnées ci-après) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [17] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « le stationnement proposé dans la cour avant entraînera une perte de paysage végétalisé sur le site, ce qui est la priorité prévue de la politique 5.2.1(5)(b) du Plan officiel par rapport à l'offre de stationnement ». Le rapport indique également que la Ville n'a « aucune préoccupation » au sujet des dérogations (c), (d) et (e) ».
- [18] Le Comité note en outre que la demande vise à légaliser, après coup, une place de stationnement déjà construite qui n'est pas conforme aux règles de zonage. 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, au regard des données disponibles et des critères légaux. Le Comité peut autoriser une dérogation mineure s'il estime qu'elle répond aux quatre critères du paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. 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.
- [19] La Majorité du Comité indique qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes et constate que plusieurs voisins immédiats ont manifesté leur soutien à la demande. La Majorité ajoute que la preuve a été présentée, et confirmée par le forestier de la Ville, qu'il n'y aurait pas de répercussions sur la santé future de l'arbre mature qui se trouve à l'avant du bâtiment.
- [20] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs et alimente l'offre de logements pour

répondre aux besoins de tous les résidents actuels et futurs, et en particulier des personnes handicapées, les dérogations demandées sont, 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.

- [21] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier et contribue d'une façon générale au développement d'une communauté saine et inclusive.
- [22] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [23] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [24] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 juillet 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.
- [25] *Les membres Blatherwick et Coakeley expriment leur désaccord, estimant que les dérogations (a) et (b) entraîneraient la création d'une place de stationnement nettement sous-dimensionné dans la cour avant, ce qui, à leur avis, ne constitue pas de la planification judicieuse, car cela pourrait entraîner l'empiètement de véhicules sur le trottoir public situé devant le 18, avenue Elliot. Les membres Blatherwick et Coakeley notent également que la création d'une place de stationnement dans la cour avant à cet endroit constitue une violation flagrante de la politique 5.2.1(5)(b) du Plan officiel, qui donne la priorité à une bordure de rue ininterrompue et à un aménagement paysager végétalisé plutôt qu'à des voies d'accès privées.*

*Ann M. Tremblay*  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

*John Blatherwick*  
(dissidence déclarée)  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

*Simon Coakeley*  
(dissidence déclarée)  
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 **16 août 2024**.



Matthew Garnett  
Secrétaire-trésorier par intérim

#### **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 **5 septembre 2024**, 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.

*Ce 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