

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	16 août 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00159 et D08-02-24/A-00162
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Tristan Joshua Philippe et Huguette Denise Rochon
Adresse de la propriété :	882 et 884, chemin Smyth
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	Lot 353A, plan enregistré 643 et lot 314, plan enregistré 627
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 août 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes afin d'établir un titre de propriété distinct pour chaque moitié des maisons jumelées existantes. Il est proposé de construire une annexe résidentielle sur chaque parcelle nouvellement créée.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00159 : 884, chemin Smyth, parties 1 et 2 sur le plan 4R :

- a) Permettre qu'une annexe résidentielle soit située à 1,22 mètre d'une ligne de lot latérale intérieure, alors que le Règlement exige qu'une annexe résidentielle soit située à 1,0 mètre d'une ligne de lot intérieure.

A-00162 : 882, chemin Smyth, parties 1 et 3 sur le plan 4R :

- b) Permettre qu'une annexe résidentielle soit située à 1,22 mètre d'une ligne de lot latérale intérieure, alors que le Règlement exige qu'une annexe résidentielle soit située à 1,0 mètre d'une ligne de lot intérieure.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Au début de l'audience, le Comité convoque l'agent des requérants afin de déterminer si un ajournement permettrait aux requérants de consulter les Services de foresterie et de planification de la Ville au sujet de l'emplacement de l'annexe résidentielle qui nécessiterait des révisions au plan déposé. Chris Jalkotzy, agent des requérants, demande que le Comité procède à l'audition des demandes.
- [4] Le Comité accepte d'entendre les demandes sans délai.

Résumé des observations orales

- [5] M. Jalkotzy présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il souligne que le Plan officiel préconise la densification et que la proposition constitue une manière attrayante et respectueuse de densifier. Il fait remarquer que l'emplacement de l'aménagement proposé protégerait la vie privée des voisins tout en maintenant une aire d'agrément pour les résidents.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy confirme que les annexes résidentielles en PVC à l'arrière de la propriété seraient enlevées et qu'il ne s'oppose pas à ce que cela soit inclus comme condition de l'autorisation provisoire.
- [7] En réponse aux préoccupations soulevées par les Services forestiers de la Ville concernant l'enlèvement d'un arbre dans la cour arrière, M. Jalkotzy indique que, quel que soit l'emplacement de l'annexe résidentielle proposée, celle-ci aurait un impact sur l'arbre.
- [8] Le requérant, Tristan Philippe, présente aussi un diaporama, que l'on peut se procurer sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Philippe indique que l'emplacement de l'annexe résidentielle proposée est dû à la servitude hydroélectrique qui nécessite des dérogations mineures. Il ajoute que si l'annexe résidentielle du 882, chemin Smyth était déplacée à 4 mètres de la limite de propriété, il faudrait tout de même enlever l'arbre distinctif.
- [9] L'urbaniste Penelope Horn est également présente et précise que les Services de planification de la Ville sont préoccupés par l'enlèvement d'arbres distinctifs.
- [10] La forestière Nancy Young fait part de ses inquiétudes concernant la proposition d'abattre les arbres les plus sains du site. Mme Young ne peut confirmer que les arbres pourraient être conservés si les annexes résidentielles proposées

répondaient aux exigences du Règlement de zonage, sans une enquête plus poussée de la part des Services forestiers.

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

- R. Ringuette et D. Perrault, voisins, font part de leurs préoccupations concernant l'impact sur la valeur de la propriété, la réduction de l'intimité, le manque de stationnement et la quantité de déchets accumulés.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 juillet 2024, avec des préoccupations; 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 conditions;
- Hydro One, courriel reçu le 24 juillet 2024, sans aucune observation;
- H. Poulin, voisin, courriel reçu le 30 juillet 2024, s'opposant aux demandes; courriel reçu le 6 août 2024, appuyant l'enlèvement de l'arbre;

- J. et C. Clement, voisins, courriel reçu le 31 juillet 2024, avec des observations;
- J. et J.C. Besner, résidents, courriel reçu le 1^{er} août 2024, s'opposant aux demandes;
- D. Perrault, résident, courriel reçu le 2 août 2024, avec des observations;
- M. Ringuette, résident, courriel reçu le 2 août 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accepte les demandes.
- [16] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre Barrett s'oppose à la dérogation « b ») 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 « des préoccupations » au sujet des demandes, mettant l'accent sur le fait que « [a]u 882, chemin Smyth, la dérogation demandée à la marge de recul de la cour latérale intérieure se traduirait par un positionnement de l'annexe résidentielle nécessitant l'enlèvement d'arbres distinctifs existants ». Cependant, la Majorité du Comité prend note de l'impact de la servitude hydroélectrique existante sur l'emplacement de l'annexe résidentielle proposée, ainsi que des preuves démontrant que, peu importe son emplacement, l'annexe résidentielle aurait toujours un impact sur l'arbre distinctif.
- [18] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [19] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, 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.
- [20] 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.
- [21] 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 qui est compatible avec les environs.

[22] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[23] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **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 17 juin 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Jay Baltz
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

George Barrett
Avec dissidence déclarée
GEORGE BARRETT
MEMBRE

Heather MacLean
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Julianne Wright
JULIANNE WRIGHT
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 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