

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision : 11 octobre 2024
Groupe : 2 - Suburbain
Dossier : D08-02-24/A-00227
Demande : Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérante : Silvia Marcoux
Adresse de la propriété : 10A , promenade Ashburn
Quartier : 9 – Knoxdale-Merivale
Description officielle : Partie du lot 224, plan enregistré 289002
Zonage : R2M
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 1^{er} octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée. La maison existante restera au même endroit.
- [2] Lors de l'audience du 14 mai 2024, le Comité a ajourné la demande pour permettre à la requérante de présenter une demande de dérogation mineure. La requérante a présenté une demande de dérogation mineure et souhaite maintenant aller de l'avant.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

10A, promenade Ashburn, maison existante, partie 2 sur le plan 4R préliminaire :

- a) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 6,5 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 3 mètres pour une entrée de cour.

10B, promenade Ashburn, maison proposée, partie 2 sur le plan 4R préliminaire :

- b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 5,5 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 3 mètres pour une entrée de cour.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] André Marcoux et Jessica D'Aoust, tous deux agents de la requérante, donnent un aperçu de la demande.
- [5] Après avoir entendu Mme D'Aoust et les urbanistes Elizabeth King et Erin O'Connell, le Comité confirme qu'en raison de la réduction des dimensions de la parcelle conservée sur laquelle se trouve la maison existante, une dérogation mineure similaire pour la largeur de l'entrée de cour existante est également indispensable. Toutefois, le Comité estime qu'aucune notification publique supplémentaire de la demande modifiée n'est nécessaire dans les circonstances.
- [6] Le Comité confirme que la dérogation demandée dans la demande devrait s'appliquer au 10B, promenade Ashburn (la nouvelle habitation). Le Comité accepte de modifier la demande et d'ajouter une nouvelle dérogation pour l'entrée de cour existante du 10A, promenade Ashburn, comme suit :

Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 6,5 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 3 mètres pour une entrée de cour.

- [7] Mme King réitère les préoccupations de la direction générale au sujet de l'entrée de cour à largeur double demandée, qui n'est pas prévue dans la désignation de zonage R2M. De plus, Mme King souligne que la proposition n'est pas conforme à l'intention de la désignation de zonage, car elle ne contribue pas au paysage de rue en prévoyant un espace pour le paysagement végétalisé ou la gestion des eaux pluviales.
- [8] Mme King indique qu'une entrée de cour à largeur unique ou double pourrait répondre aux préoccupations en matière d'accessibilité.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE,
MODIFIÉE**

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [10] 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

[11] 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 lettre d'accompagnement, plans révisés, lettre d'appui de voisins, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 septembre 2024, avec certaines préoccupations; rapport reçu le 25 septembre 2024, avec certaines préoccupations; reçu le 8 mai 2024, demandant un ajournement; rapport révisé, reçu le 13 mai 2024, demandant un ajournement; t
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 septembre 2024, sans aucune objection; reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation; reçu le 10 mai 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 30 avril 2024, sans aucune observation;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 30 avril 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

[12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[13] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité est convaincue (la membre Wright n'est pas d'accord avec la dérogation b) que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [14] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « l'objectif des dispositions relatives à la largeur maximale des entrées de cour sur les terrains d'une largeur inférieure à 15 mètres consiste à favoriser un paysage de rue positif en prévoyant de l'espace pour un paysagement végétalisé et à limiter l'augmentation de la surface imperméable qui pourrait accroître l'écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété ».
- [15] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] 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 avoisinants.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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 18 septembre 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

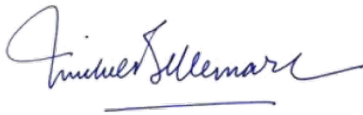
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
(*dissidence déclarée*)
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 **11 octobre 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 **31 octobre 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