



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00029
Propriétaire(s) : Jeffrey Gordon et Anne-Raphaelle Audoin
Adresse : 121, avenue Evelyn
Quartier : 17 - Capitale
Description officielle : lot 62, plan enr. 97162
Zonage : R3P
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 avril et le 7 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

À son audience du 6 avril 2022, le Comité a reporté la demande *sine die* pour permettre aux propriétaires de réviser leur demande.

Les propriétaires souhaitent rénover la maison individuelle isolée existante. Il est proposé d'ajouter un rajout de deux étages, de rénover l'entrée latérale existante et d'ajouter un nouveau garage attenant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 1,65 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 2,45 mètres.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,6 mètre, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales d'au moins 1,8 mètre, sans aucune cour de moins de 1,2 mètre.
- c) Permettre que le rajout-garage attenant s'avance de 1,4 mètre plus près de la ligne de lot que le retrait requis pour l'entrée principale, alors que le règlement

exige qu'un garage ne soit pas situé à plus de 0,6 mètre de la ligne de lot que l'entrée principale.

- d) Permettre l'augmentation de la largeur de l'allée à 2,71 mètres, alors que le règlement permet une largeur d'allée maximale de 1,2 mètre.
- e) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 6,0 mètres, alors que le règlement permet une largeur d'entrée de cour maximale de 3,0 mètres.

Il y a lieu de noter qu'aux fins du règlement, la façade donnant sur la rue Simcoe est considérée comme la ligne de lot avant de la propriété.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe a fait prêter serment à Jacques Hamel, agent des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

M. Hamel et Lucas Tardioli, représentant tous deux les propriétaires, ont fait une présentation au Comité, en se référant à des photographies, des rendus architecturaux, une image aérienne montrant la propriété dans son contexte, ainsi qu'à un plan du site et à un plan de la composition des lots. M. Hamel a fait référence à une carte de référence des lots d'angle (11 lots d'angle) et a souligné que cette preuve contextuelle démontrait que de nombreuses propriétés ayant une largeur d'entrée de cour proposée similaire se trouvaient sur l'avenue Evelyn.

En réponse aux questions du Comité, M. Hamel a confirmé que les propriétaires envisageaient de conserver l'entrée de cour unique existante sur le côté ouest de la propriété en question afin de disposer d'une place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs et aussi pour leur usage personnel. Il a été noté que les futurs locataires du logement secondaire, qui sera aménagé au sous-sol de la construction existante, n'auront pas de place de stationnement disponible. M. Hamel a également confirmé que le côté le plus court entre le coin du nouveau garage proposé (côté droit) et la bordure du trottoir était de 12 pieds (3,66 mètres) et que le côté le plus long de la nouvelle entrée de cour (côté gauche) était de 15 pieds (4,57 mètres). Il a ajouté que la longueur moyenne d'un véhicule était de 16 pieds et qu'il ne serait donc pas possible de garer un véhicule de taille standard dans la place de stationnement. Il a également noté que la surface de l'entrée de cour restera libre de toute obstruction par les véhicules.

Le Comité a également entendu Jeffrey Gordon et Anne-Raphaelle Audoin, propriétaires du bien-fonds, qui ont affirmé qu'ils s'étaient efforcés d'informer les propriétaires des environs immédiats de leur proposition avant de présenter une demande au Comité de dérogation.

Le Comité a également entendu les présentations d'opposition de

- John Dance de l'Association communautaire du Vieux Ottawa-Est
- Tim Peters du 20, rue Simcoe
- Edward Jun du 147, rue Concord
- Susan Irvine du 143, rue Concord

Les objections et les préoccupations des résidents du voisinage étaient nombreuses et décrites en détail dans la correspondance écrite versée au dossier. En résumé, ces objections et préoccupations concernaient l'échelle et les retraits de l'aménagement proposé, en particulier la largeur totale de l'entrée de cour proposée. Selon ces résidents, l'aménagement proposé ne cadrerait pas avec le paysage de la rue, obstruerait les lignes de visibilité à l'intersection de la rue Simcoe et de l'avenue Evelyn, nuirait à la sécurité des piétons et des véhicules et créerait un précédent négatif.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présent. M. Hamilton a résumé les préoccupations exposées dans son rapport écrit versé au dossier, en soulignant les inquiétudes de la DGPIDE concernant les entrées de cour proposées sur le site en question. Il a également confirmé qu'un garage à double largeur n'est pas courant dans le voisinage immédiat.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

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.

La Majorité du Comité (le président J. Blatherwick et le membre S. Wilder sont en désaccord avec l'approbation de la dérogation (d) 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*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » avec la demande, concluant que les dérogations « entraîneraient des impacts négatifs indus sur le domaine piétonnier », soulignant « la proéminence du garage, en particulier du fait qu'il est proche de l'intersection contiguë ». Le rapport fait également valoir

« qu'il existe déjà une entrée de cour à cet endroit et que le stationnement sur place n'est pas nécessaire pour cette utilisation ». Le rapport indique que le personnel de la Ville « ne voit pas (sic) de raison d'autoriser une double entrée supplémentaire sur un lot qui n'est pas assez large pour accueillir de telles caractéristiques de plein droit ».

Pour ce qui est de la dérogation (d), la Majorité du Comité estime que, comme la conception proposée s'adapte bien au lot de forme irrégulière, la dérogation demandée 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. La Majorité du Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, puisque la proposition préserve le caractère du quartier. Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs. Enfin, la Majorité du Comité conclut que la dérogation demandée (d) est mineure, car elle ne créera pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

En examinant les dérogations a), b) et c), le Comité estime que, comme le rajout proposé s'intègre bien au quartier, 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. Le Comité estime également que, comme la proposition respecte le caractère du quartier, les dérogations demandées sont conformes à l'objet et à l'intention générale du Plan officiel. Par ailleurs, le 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 visée qui est compatible avec les environs. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité 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 8 juin 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.

Le président du Comité, J. Blatherwick, et le membre S. Wilder sont dissidents en ce qui concerne la dérogation (d). À leur avis, l'autorisation de cette dérogation donne lieu à un aménagement qui ne s'intègre pas bien au quartier et qui n'est donc pas souhaitable. Ils estiment également que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que la dérogation (d) est mineure et qu'elle n'aura pas d'effets négatifs inacceptables sur le quartier en général. De plus, ils estiment que la dérogation (d) ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage, car l'aménagement qui en découle ne respecte pas les caractéristiques dominantes du

paysage de rue du quartier, et qu'il faudrait plutôt rechercher un autre type de stationnement.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 6 octobre 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veuillez noter qu'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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00029
Owner(s) / Propriétaire(s): Jeffrey Gordon and Anne-Raphaelle Audoin
Location / Emplacement: 121 Evelyn Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”
With noted dissent / Dissidence indiquée

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”
With noted dissent / Dissidence indiquée

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Bonnie Oakes Charron”

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.



Date of Decision / Date de la décision
September 16, 2022 / 16 septembre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier