



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

(Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00230
Propriétaire(s) : Tammy Paul
Adresse : 12, chemin West Presland
Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe
Description officielle : partie du lot 9, concession Junction Gore
Zonage : R4UC
Règlement de zonage : 2008-250

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

OBJET DE LA DEMANDE :

Lors de son audience du 15 juin 2022, le Comité a refusé la demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00113), pour la construction d'une annexe résidentielle. La propriétaire a depuis révisé ses plans et présente une nouvelle demande pour construire une annexe résidentielle de plain-pied dans l'angle sud-ouest de la cour arrière de l'habitation existante, conformément au plan déposé auprès du Comité. Le garage isolé existant sera démoli.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage pour permettre l'augmentation de la superficie au sol à 80 mètres carrés (ou 65,20 % de la superficie au sol de l'habitation principale) pour l'annexe résidentielle proposée, alors que le règlement permet une annexe résidentielle ayant une superficie au sol maximale de 40 % de la superficie au sol de l'habitation principale.

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 Alain Bisson, agent de la requérante, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Était également présente Tammy Paul, la propriétaire du bien-fonds.

M. Bisson a donné au Comité un aperçu de la demande, en se référant à des rendus architecturaux en 3D et à un plan d'implantation pour démontrer le réaménagement de la proposition sur le lot en question, dont la hauteur a été réduite pour respecter le Règlement de zonage et qui a été déplacée vers la ligne de lot ouest. M. Bisson a expliqué que l'annexe résidentielle proposée sera occupée par une petite famille et comprendra deux chambres à coucher et un sous-sol pour le rangement.

En réponse aux questions du Comité, M. Bisson a confirmé que la santé de l'arbre contigu est en déclin et, comme l'indiquait le rapport d'information sur les arbres (RIA) versé au dossier, la santé de l'arbre pourrait être affectée par les places de stationnement dans la cour arrière.

Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, était également présente. En réponse aux questions du Comité, elle a confirmé qu'un permis sera nécessaire pour enlever l'arbre contigu. Elle a également déclaré qu'en raison de la taille de la propriété en question, il était possible de construire la structure sans toucher à la zone critique des racines de l'arbre.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présent. En réponse aux questions du Comité, M. Hamilton a indiqué qu'il existait trois critères pour déterminer la superficie au sol d'une annexe résidentielle. Dans le cas présent, la taille permise de cette dernière était calculée en fonction de la superficie au sol de l'habitation principale sur la propriété en question.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSÉE

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.

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*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne notamment que : « L'annexe résidentielle proposée a été redessinée et déplacée à la suite des préoccupations soulevées par la demande précédente concernant la masse, l'échelle et l'emplacement de l'annexe résidentielle. Conformément aux plans déposés auprès du Comité, l'annexe résidentielle redessinée a été révisée pour respecter la hauteur maximale permise et a été déplacée vers la ligne de lot ouest, loin des bâtiments accessoires et des habitations principales voisines. »

Le rapport souligne également que : « La disposition relative à la superficie au sol maximale de l'annexe résidentielle dans le Règlement de zonage garantit que les annexes résidentielles restent secondaires par rapport à l'habitation principale, et n'ont pas d'impact sur l'utilisation individuelle isolée actuellement aménagée sur le lot. Les limites de la taille d'une annexe résidentielle proposée assurent une aire d'agrément extérieure adéquate pour l'habitation principale et l'annexe résidentielle prévue. Le lot en question est exceptionnellement grand par rapport au quartier environnant et permet de fournir une aire d'agrément et une zone tampon adéquates, malgré une superficie au sol plus grande pour l'annexe résidentielle. »

Le Comité note également que la demande est similaire à la demande de dérogation mineure datée du 24 juin 2022 et refusée.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que la masse et l'échelle de l'annexe proposée ne s'intègrent pas bien au secteur et que, par conséquent, la dérogation demandée n'est pas souhaitable pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité estime également que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition ne préserve pas le caractère du quartier. Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage qui prévoit que les annexes résidentielles sont secondaires à une habitation principale. Dans le cas présent, le Comité conclut que la forme bâtie qui en résulterait serait trop grande pour l'emplacement prévu et donnerait l'impression d'une seconde habitation principale dans la cour arrière. De plus, le Comité n'est pas convaincu que des preuves suffisantes ont été présentées pour démontrer que la proposition n'aurait pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité n'autorise donc pas la dérogation demandée.

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.

Veillez 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-00230
Owner(s) / Propriétaire(s): Tammy Paul
Location / Emplacement: 12 West Presland Road

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”

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

“Stan Wilder”

**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