

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00045
Demande:	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	14251211 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	1486, chemin Baseline
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	Partie des lots 2624, 2625, 2626 et 2627, plan enregistré 375
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 mai 2023

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite démolir la maison de deux étages existante et construire une nouvelle maison jumelée, indiquée comme Unité 1 et Unité 2 sur les plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder la dérogation mineure au Règlement de zonage décrite ci-après :
- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,63 mètres pour l'Unité 1, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Avant l'audience prévue le 5 avril 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de l'urbaniste de la Ville, Samantha Gatchene, afin de permettre à la requérante de déposer un rapport d'information sur les arbres et de réviser ses plans pour se conformer au Règlement de zonage. À l'audience, le Comité entend

Caitlin Kubiseski, agente de la requérante, qui accepte la demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition de la demande est ajournée au 3 mai 2023.

- [5] À l'audience du 3 mai 2023, le président par intérim du groupe fait prêter serment à Mme Kubiseski, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [6] Mme Kubiseski répond aux questions du Comité, confirmant que les plans ont été mis à jour pour répondre aux préoccupations soulevées par l'urbaniste de la Ville. D'ailleurs, il ne reste plus qu'une demande de dérogation visant la réduction de la largeur du terrain. Mme Kubiseski confirme également que l'aménagement futur de la partie restante de la propriété serait également résidentiel. Elle précise que l'intention est de louer des chambres à des étudiants universitaires.
- [7] Le Comité note que, comme il est fait mention dans le rapport d'urbanisme, les dérogations demandées (b) et (c) sont retirées, car elles sont inutiles en raison des plans révisés.
- b) ~~Permettre zéro (0) place de stationnement pour l'Unité 1, alors que le règlement exige au moins une (1) place de stationnement par unité d'habitation jumelée.~~
- c) ~~Permettre zéro (0) place de stationnement pour l'Unité 2, alors que le règlement exige au moins une (1) place de stationnement par unité d'habitation jumelée.~~
- [8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Nancy Wilson, de l'Association communautaire City View/Ryan Farm, met en évidence l'opposition à la demande au motif qu'elle ne répond pas aux exigences du zonage et qu'elle représente un aménagement excessif sur un terrain trop petit dans une zone où l'infrastructure des eaux pluviales est déficiente. Les autres préoccupations concernent le manque de places de stationnement, la circulation, l'impact sur les arbres et une conception qui ne soutient pas le projet du couloir de transport en commun rapide du chemin Baseline.
- [9] L'urbaniste Samantha Gatchene répond aux questions du Comité, soulignant qu'elle n'a aucune inquiétude quant à l'impact de l'aménagement proposé sur la capacité des égouts pluviaux. Elle confirme que, dans le cadre des plans révisés déposés, le nombre proposé de chambres à coucher dans chaque unité d'habitation jumelée a été réduit de cinq à quatre. Mme Gatchene indique que, comme la propriété comprend quatre lots sur un plan de lotissement (lots 2624 à

2627 sur le plan enregistré 375), il n'est pas nécessaire de déposer une demande de morcellement.

[10] Jill Prot, de l'Association communautaire City View/Ryan Farm, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE,
MODIFIÉE**

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[11] 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

[12] 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 et l'information sur les arbres
- Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 2 mai 2023, sans préoccupation; reçu le 31 mars 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 avril 2023, sans réserve; courriel daté du 24 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 avril 2023, avec observations; courriel daté du 29 mars 2023, avec observations
- Nancy Wilson et Jill Prot, Association Communautaire City View/Ryan Farm, courriel reçu le 30 janvier 2023, en opposition; courriel reçu le 3 avril 2023, consentant à la demande d'ajournement

Effet des observations sur la décision

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

- [14] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que : « [L] a réduction de la largeur du lot pour l'Unité 1 permettrait un aménagement compatible avec les utilisations du sol environnantes et approprié pour le terrain en question ».
- [16] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation entraînerait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, 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.
- [18] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [19] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [20] Enfin, le Comité convient que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas de répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIE MARKOVICH
MEMBRE

« *Stan Wilder* »
STAN WILDER
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 **12 mai 2023**.



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 **1^{er} juin 2023**, 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.

This 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