

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	27 octobre 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00182
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	14031857 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	1558, chemin Baseline
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	Lot 2589 et partie du lot 2590, plan enregistré 375
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une maison jumelée abritant deux logements principaux et deux logements supplémentaires (secondaires), conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Le 19 septembre 2023, le Comité a ajourné l'audition de la demande pour permettre à la propriétaire de réviser les dérogations demandées. La propriétaire souhaite maintenant aller de l'avant avec la demande révisée.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 176,6 mètres carrés (logement 2), alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

- b) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,93 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.
- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 184,7 mètres carrés (logement 1), alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- d) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure ouest à 1,25 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- e) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 3,05 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 4,5 mètres.
- f) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 82,05 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 25 % de la superficie du lot, soit 126,04 mètres carrés dans le cas présent.

[4] 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

Résumé des observations orales

- [5] Peter Hume, agent de la requérante, 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.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- [7] N. Wilson, de l'Association communautaire City View, s'inquiète du caractère souhaitable de l'aménagement proposé et du stationnement. L'urbaniste Solé Soyak affirme que la Ville n'a aucune préoccupation à l'égard de la demande.
- [8] À l'issue de l'audience, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE**La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[9] 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

[10] 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un plan d'implantation révisé, un plan d'excavation, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 16 octobre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 11 août 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 octobre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 9 août, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 octobre 2023, sans aucune préoccupation; courriel daté du 24 août 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- N. Wilson, Association Communautaire City View, courriel daté du 16 octobre 2023, avec des préoccupations.
- O. et M. Campagna, résidents, courriel daté du 3 août 2023, s'opposant à la demande

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande. Le rapport souligne que les superficies proposées se situent dans la fourchette de ce qui est permis pour les maisons jumelées dans les sous-zones R2, et que les retraits proposés pour les cours intérieures et les cours latérales d'angle offrent une séparation suffisante par rapport à la rue. En ce qui concerne l'augmentation de la hauteur de bâtiment, le rapport indique que « l'emplacement est bien situé pour accueillir une hauteur supplémentaire le long d'une artère tout en assurant une transition adéquate avec la propriété de faible hauteur au sud ».
- [14] Le 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.
- [15] Compte tenu des circonstances, le 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.
- [16] Le 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.
- [17] 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 qui est compatible avec les environs.
- [18] Enfin, le 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.
- [19] 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 13 septembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« 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 **27 OCTOBRE 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 **16 NOVEMBRE 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