

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	26 janvier 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00271 et D08-01-23/A-00272
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Tim Sims et Chantal Alarie
Adresse de la propriété :	100, avenue James-Cummings
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Partie du lot 11, concession 1, canton géographique de Nepean
Zonage :	R1E
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot destiné à un aménagement résidentiel. La maison existante restera sur le bien-fonds.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites-après :
- [3] **A-00271 : 102, avenue James-Cummings, partie 1 sur le plan 4R préliminaire**
- a) Permettre la réduction à 19,47 mètres la largeur du lot, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,8 mètres.
 - b) Permettre la réduction à 607,4 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 930 mètres carrés.
- [4] **A-00272 : 100, avenue James-Cummings, partie 2 sur le plan 4R préliminaire**

- c) Permettre la réduction à 0,9 mètre de la marge de recul de la cour arrière, alors que le règlement exige une marge de recul arrière d'au moins 12 mètres.
- d) Permettre l'augmentation de la surface bâtie à 31 %, alors que le règlement permet une surface bâtie maximale de 25 %.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Tim Eisner, agent des requérants, demande que la condition d'autorisation provisoire demandée par la Ville concernant l'étude sur l'atténuation du bruit ne soit pas imposée, car elle serait prise en compte dans la condition 11 lorsqu'un avis est enregistré sur le titre de propriété au sujet du bruit.
- [6] Joshua Foster, ingénieur en environnement pour les requérants, croit que le mur de pierre à l'avant de la propriété agira comme une barrière sonore et supprime la nécessité d'une étude sur le bruit.
- [7] L'urbaniste Shahira Jalal explique que la condition demandée est la dernière occasion pour la Ville d'obtenir une étude sur l'atténuation du bruit avant l'étape du permis de construire et indique que la condition 10 devrait être maintenue. Mme Jalal fait remarquer qu'une étude sur le bruit est requise en vertu du Plan officiel.
- [8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
 - M. Pourjam, résident, se renseigne sur la viabilisation de la propriété.
- [9] M. Eisner confirme que les raccordements aux services se feraient à l'arrière de la propriété.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent 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, un registre des parcelles, des plans, un croquis du site avec les marges de recul des arbres, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 12 janvier 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 7 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection; reçu le 7 décembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 5 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 19 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- F. Doherty, résident, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune objection
- B. et W. Ellacott, résidents, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune objection
- M. Pourjam, résident, courriel reçu le 6 décembre 2023, avec des préoccupations
- S. Mastrangelo, résident, courriel reçu le 8 décembre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

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

- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que « les dérogations visant à permettre la réduction de la largeur de lot, de la superficie de lot et de la surface bâtie sont en effet de nature mineure et permettront l'aménagement approprié d'une maison isolée sur chaque lot ».
- [16] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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.
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** :
- a) Les dérogations (c) et (d) s'appliquent au bâtiment existant situé au 100, avenue James-Cummings et soient limitées à la durée de vie de ce bâtiment.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT 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 **26 janvier 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 **15 février 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