

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	15 mars 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00013 et D08-02-24/A-00014
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Cailey Dunlap
Adresse de la propriété :	2272, avenue Lawn
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Partie du lot 5, plan enregistré 461
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 mars 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites-après :

A-00013 : 2272, avenue Lawn, partie 1 du plan 4R préliminaire, une moitié de la maison jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 268,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 270,0 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 5,0 mètres, alors que le règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 6,0 mètres.

- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 1,2 mètre, alors que le règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 4,0 mètres.

A-00014 : 2280, avenue Lawn, partie 2 du plan 4R préliminaire, une moitié de la maison jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 268,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 270,0 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 5,0 mètres, alors que le règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 6,0 mètres.
- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 1,2 mètre, alors que le règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 4,0 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Lors de l'audience, Jessica D'Aoust, agente de la requérante, présente un résumé des demandes et explique que les cours arrière proposées fonctionneraient comme des cours latérales intérieures, et que la cour latérale jouerait le même rôle qu'une cour arrière en offrant une aire d'agrément et un paysage végétalisé.
- [4] L'urbaniste Solé Solak est présente et confirme qu'elle n'a aucune inquiétude concernant les demandes.
- [5] Nancy Young, forestière de la Ville, répond aux questions du Comité. Elle fait remarquer que les haies ne sont pas incluses dans le Règlement sur la protection des arbres, mais qu'il incombe à la requérante de s'assurer que la haie du voisin est protégée pendant la construction.
- [6] 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

- [7] 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.

[8] 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 rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 février 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune observation
- Hydro One courriel reçu le 26 février 2024, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune observation
- A. Ward, résident, courriel reçu le 18 février 2024, avec des observations
- F. et D. Fishman, résidents, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

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

[10] 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*. Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, soulignant que « la maison jumelée sera située sur un terrain d'angle et orientée vers l'avenue Lawn. La cour arrière fait fonction de cour latérale et les cours avant et latérales d'angle offrent des possibilités de paysagement végétalisé et des aires d'agrément pour les résidents. Le personnel ne formule aucune objection quant à la réduction des marges de recul des cours avant et arrière ».

[11] 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.

- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 29 février 2024 et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 23 janvier 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

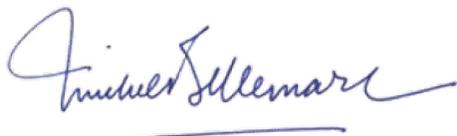
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *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 **15 mars 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 **4 avril 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