

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	24 mai 2024
Groupe :	1– Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00083 à D08-02-24/A-00085
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	1942037 Ontario Inc.
Adresse municipale :	282, avenue Loretta
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 11 (à l'ouest de l'avenue Loretta), plan enregistré 146
Zonage :	R2R
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	15 mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire/requérante souhaite lotir le bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de la construction de trois maisons isolées. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00083 : 280, avenue Loretta, partie 1 sur le plan 4R préliminaire :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 6,10 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 259,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- c) Permettre une hauteur maximale de 10,2 mètres, alors que le Règlement exige une hauteur maximale de 8,5 mètres.

- d) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement ne permet pas un garage attenant faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
- e) Permettre que la porte de garage soit à 8,9 mètres plus près de la ligne de lot avant que l'entrée principale, alors que le Règlement exige que la porte de garage soit à 0,6 mètre plus éloignée de la ligne de lot avant que l'entrée principale.
- f) Permettre une entrée unique de 2,6 mètres, alors que le Règlement ne permet pas d'entrée de cour depuis la rue, selon les conclusions d'une analyse du paysage de rue.

A-00084 : 282, avenue Loretta, parties 2, 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire :

- g) Permettre la réduction de la largeur du lot à 6,10 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
- h) Permettre la réduction de la superficie du lot à 260,5 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- i) Permettre une hauteur maximale de 10,2 mètres, alors que le Règlement exige une hauteur maximale de 8,5 mètres.
- j) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement ne permet pas un garage attenant faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
- k) Permettre que la porte de garage soit à 8,9 mètres plus près de la ligne de lot avant que l'entrée principale, alors que le Règlement exige que la porte de garage soit à 0,6 mètre plus éloignée de la ligne de lot avant que l'entrée principale.
- l) Permettre une entrée unique de 2,6 mètres, alors que le Règlement ne permet pas d'entrée de cour depuis la rue, selon les conclusions d'une analyse du paysage de rue.

A-00085 : 284, avenue Loretta, parties 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire :

- m) Permettre la réduction de la largeur du lot à 6,09 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.

- n) Permettre la réduction de la superficie du lot à 260,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
 - o) Permettre une hauteur maximale de 10,2 mètres, alors que le Règlement exige une hauteur maximale de 8,5 mètres.
 - p) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement ne permet pas un garage attenant faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
 - q) Permettre que la porte de garage soit à 8,9 mètres plus près de la ligne de lot avant que l'entrée principale, alors que le Règlement exige que la porte de garage soit à 0,6 mètre plus éloignée de la ligne de lot avant que l'entrée principale.
 - r) Permettre une entrée unique de 2,6 mètres, alors que le Règlement ne permet pas d'entrée de cour depuis la rue, selon les conclusions d'une analyse du paysage de rue.
- [3] Les demandes indiquent que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Anthony Bruni, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Bruni explique que la dérogation de hauteur demandée est nécessaire en raison de la pente du terrain. Il fait remarquer que si le terrain était plat, la hauteur serait conforme au Règlement de zonage.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Bruni confirme que l'analyse du caractère du paysage de rue n'autorise pas les entrées de cour à partir de la rue ni les garages attenants faisant face à l'avant, et il fournit des preuves de l'existence d'un stationnement dans la cour avant dans le voisinage. Il souligne que l'habitation existante se singularise par un mur de soutènement, des marches et un espace paysager aménagé en dur qui sert de stationnement dans la cour avant. M. Bruni fait remarquer que la proposition améliorerait la situation existante et ajouterait un espace vert aux cours avant.
- [6] L'urbaniste Margot Linker confirme que les demandes ne posent aucun problème.

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.

Éléments de preuve

- [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 fournir sur demande.
- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, résumé des parcelles, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 mai 2024, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
 - Hydro One, courriel reçu le 13 mai 2024, sans aucune observation;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 3 mai 2024, sans aucune observation;
 - M. Parizeau, résident, courriel reçu le 7 mai 2024, appuyant la demande;
 - M. Girard, résident, courriel reçu le 14 mai 2024, s'opposant à la demande.

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*.

- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « même si aucun stationnement n'est exigé pour cette partie de la ville, les entrées de cour et les garages proposés supprimeront le stationnement qui se trouve dans la cour avant et favoriseront davantage le paysagement végétalisé le long de l'avenue Loretta ».
- [12] 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 ou le quartier en général.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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 qui est compatible avec les environs.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] 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 2 avril 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Absente »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

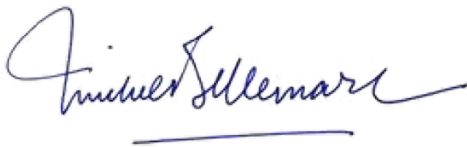
« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Absente »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
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 **24 mai 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 **13 juin 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.

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