

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	10 mai 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00059 à D08-02-24/A-00061 et D08-02-24/A-00072
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	1332710 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	1598, promenade Prince of Wales
Quartier :	16 - Rivière
Description officielle :	Partie du lot 17, plan enregistré 455
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	30 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite construire quatre maisons isolées de deux étages, conformément aux plans déposés avec les demandes. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00059 : 1598, promenade Prince of Wales, parties 10 et 11 sur le plan 4R préliminaire :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 318,07 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 665 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 10,23 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.

**A-00060 : 1592, promenade Prince of Wales, parties 1 et 2 sur le plan 4R
préliminaire :**

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 318,07 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 665 mètres carrés.
- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 10,23 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.

**A-00061 : 1596, promenade Prince of Wales, parties 7, 8, 9 et 12 sur le plan 4R
préliminaire :**

- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 389,92 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 665 mètres carrés.
- f) Permettre la réduction de la largeur du lot à 1,75 mètre, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.
- g) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 8,8 mètres (15 % de la profondeur de lot), alors que le Règlement exige une marge de recul arrière de 17,73 mètres (30 % de la profondeur du lot).

gg) Permettre l'aménagement d'un terrain dont la façade sur une rue publique améliorée est réduite à 1,75 mètre, alors que le Règlement stipule qu'il est interdit d'aménager ou d'utiliser autrement un terrain si celui-ci n'est pas contigu à une rue publique améliorée sur une distance d'au moins 3 mètres.

**A-00072 : 1594, promenade Prince of Wales, parties 3, 4, 5 et 6 sur le plan 4R
préliminaire :**

- h) Permettre la réduction de la superficie du lot à 389,92 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 665 mètres carrés.
- i) Permettre la réduction de la largeur du lot à 1,75 mètre, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.
- j) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 8,8 mètres (15 % de la profondeur de lot), alors que le Règlement exige une marge de recul arrière de 17,73 mètres (30 % de la profondeur du lot).
- k) Permettre l'aménagement d'un terrain dont la façade sur une rue publique améliorée est réduite à 1,75 mètre, alors que le Règlement stipule qu'il est interdit d'aménager ou d'utiliser autrement un terrain si celui-ci n'est pas contigu à une rue publique améliorée sur une distance d'au moins 3 mètres.**

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le Comité examine une demande d'ajournement de l'urbaniste Penelope Horn, qui souligne dans son rapport d'urbanisme révisé que des dérogations supplémentaires sont nécessaires pour réduire la façade sur rue pour les lots arrière proposés. Le Comité entend M. P. Hume, agent de la requérante, qui souhaite que le Comité modifie les demandes et poursuive l'audience. Il fait valoir qu'un ajournement pour fournir un autre avis sur les dérogations supplémentaires n'est pas nécessaire dans ce cas, car la réduction de la façade des lots arrière est déjà mentionnée dans l'avis d'audience par la demande de modification de la largeur minimale du lot.
- [4] Mme Horn convient que les dérogations supplémentaires sont étroitement liées aux demandes de réduction de la largeur des lots et affirme que la Ville n'aurait aucune inquiétude si le Comité acceptait d'entendre les demandes.
- [5] La Majorité du Comité (le membre J. Wright étant dissident) convient qu'un ajournement n'est pas nécessaire. Le Comité entend donc les demandes sans délai.

Résumé des observations orales

- [6] M Hume présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Hume identifie les dérogations supplémentaires requises comme suit :

A-00061 : 1596, promenade Prince of Wales, parties 7, 8, 9 et 12 sur le plan 4R préliminaire :

- gg) Permettre l'aménagement d'un terrain dont la façade sur une rue publique améliorée est réduite à 1,75 mètre, alors que le Règlement stipule qu'il est interdit d'aménager ou d'utiliser autrement un terrain si celui-ci n'est pas contigu à une rue publique améliorée sur une distance d'au moins 3 mètres.

A-00072 : 1594, promenade Prince of Wales, parties 3, 4, 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire :

- k) Permettre l'aménagement d'un terrain dont la façade sur une rue publique améliorée est réduite à 1,75 mètre, alors que le Règlement stipule qu'il est interdit d'aménager ou d'utiliser autrement un terrain si celui-ci n'est pas contigu à une rue publique améliorée sur une distance d'au moins 3 mètres.

Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont modifiées en conséquence.

- [7] Mme Horn affirme que la Ville n'a aucune préoccupation au sujet des demandes.

- [8] Le Comité entend également les observations orales de T. Argentina, résident, qui exprime son appui général aux demandes, mais fait part de ses préoccupations concernant la gestion de l'eau et le drainage, ainsi que l'impact des cours arrière réduites sur sa vie privée et la jouissance de sa propriété. M. Argentina demande qu'une clôture soit installée à la limite arrière de la propriété et que les habitations situées à l'arrière soient limitées à un étage.
- [9] M. Hume répond aux préoccupations soulevées, soulignant que la Ville a demandé plusieurs conditions d'autorisation provisoire pour régler la question du drainage, y compris l'obligation de préparer un dossier sur la gestion des eaux pluviales et un plan de nivellement et de drainage à la satisfaction de la Ville.
- [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 :
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, un registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 avril 2024, demandant un ajournement; reçu le 25 avril 2024, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 23 avril 2024, sans aucune observation;

- Conseil scolaire du district d'Ottawa-Carleton, courriel reçu le 26 avril 2024, avec des observations; courriel reçu le 15 avril 2024, avec des observations;
- Administration de l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa, courriel reçu le 16 avril 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 avril 2024, sans aucune observation;
- Hydro One, courriel reçu le 27 avril 2024, sans aucune observation;
- M. Gray, résident, courriel reçu le 29 avril 2024, s'opposant aux demandes;
- T. Argentina, résident, courriel reçu le 29 avril 2024, avec des observations;
- H. et I., résidents, courriel reçu le 29 avril 2024, s'opposant aux demandes.

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 soulignant que « l'aménagement proposé représente une légère augmentation de la densité dans le Transect urbain extérieur, le long d'une artère ».
- [16] 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.
- [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 et contribue à une légère densification dans la zone urbaine.

- [19] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné 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** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 23 avril 2024, et aux dessins en élévation déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 8 mars 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« 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 **10 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 **30 MAI 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