

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	26 avril 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00036 et D08-02-24/A-00037
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	1000448214 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	958, avenue Woodroffe
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Partie du lot 48, plan enregistré 293826, canton géographique de Nepean
Zonage :	R2G
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 avril 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 de deux maisons jumelées en longueur. Chaque habitation comprendra deux logements supplémentaires. L'habitation 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-00036 : 958, avenue Woodroffe, parties 1, 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~7,57~~ **7,54** mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul intérieure totale à ~~2,73~~ **2,92** mètres (~~1,23~~ **1,28** mètre et ~~1,5~~ **1,7** mètre), alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure totale d'au moins 3 mètres.

A-00037 : 956, avenue Woodroffe, parties 4, 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~7,37~~ **7,4** mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- d) Permettre la réduction de la marge de recul intérieure totale à ~~2,78~~ **2,94** mètres (~~1,28~~ **1,24** mètre et ~~1,5~~ **1,7** mètre), alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure totale d'au moins 3 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Le Comité note que les dérogations demandées doivent être modifiées comme suit :

A-00036 : 958, avenue Woodroffe, parties 1, 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~7,57~~ **7,54** mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul intérieure totale à ~~2,73~~ **2,92** mètres (~~1,23~~ **1,22** mètre et ~~1,5~~ **1,7** mètre), alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure totale d'au moins 3 mètres.

A-00037 : 956, avenue Woodroffe, parties 4, 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~7,37~~ **7,4** mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- d) Permettre la réduction de la marge de recul intérieure totale à ~~2,78~~ **2,94** mètres (~~1,28~~ **1,24** mètre et ~~1,5~~ **1,7** mètre), alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure totale d'au moins 3 mètres.

- [4] Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont modifiées en conséquence.

- [5] Chang Sun, agent de la requérante, donne un aperçu des demandes. En réponse au Comité, M. Sun confirme qu'une aire d'agrément extérieure est prévue.

- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- M. Frampton, résident, fait part de ses préoccupations concernant le nivellement et le drainage en ce qui concerne l'enlèvement de trois arbres matures sur la propriété. M. Frampton soulève aussi des préoccupations au sujet du déneigement.
- H. Shouldice, résident, demande qu'une clôture soit installée à l'arrière de la propriété afin d'atténuer la lumière des phares des véhicules et l'impact du ramassage des ordures et du déneigement sur le voisinage à l'arrière.
- M. Cho, résident, fait part de ses préoccupations concernant les déchets, l'entretien, les facteurs environnementaux et le manque d'arbres sur la propriété.

[7] Penelope Horn, urbaniste, affirme que la demande ne pose pas de problème. En réponse aux préoccupations des résidents, Mme Horn indique que neuf arbres seront plantés pour compenser l'enlèvement des arbres matures sur le bien-fonds, et qu'une condition est demandée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales sur le site.

[8] M. Sun note que l'entreposage se fait à l'arrière de la propriété, mais que cela pourrait être envisagé à l'intérieur. Il ajoute que toute accumulation de neige serait prise en compte dans le plan de gestion des eaux pluviales.

[9] La forestière de la Ville, Nancy Young, confirme la taille et l'emplacement des arbres de remplacement proposés.

[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, un registre des parcelles, des plans révisés, 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 12 avril 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 11 avril 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 avril 2024, avec des observations;
- Conseil scolaire du district d'Ottawa-Carleton, courriel reçu le 5 avril 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 16 avril 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 16 avril 2024, sans aucune observation;
- M. Cho, résident, courriel reçu le 15 avril 2024, 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, soulignant que « la réduction de la largeur du lot correspond à la diversité des largeurs de lot le long de ce tronçon de l'avenue Woodroffe ».
- [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.
- [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** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 12 avril 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

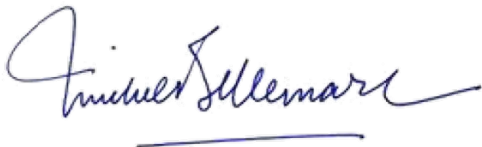
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 avril 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 **16 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