

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	24 mai 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00280
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	1000447098 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	2335, chemin Baseline
<b>Quartier :</b>	8 - Collège
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 333 et 334, plan enregistré 394911
<b>Zonage :</b>	R1O
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	14 mai 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire/requérante souhaite démolir la maison isolée existante (en conservant les fondations) et la reconstruire en une maison de chambres de deux étages abritant douze logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Le 19 mars 2024, le Comité a reporté l'étude de la demande pour permettre à la requérante de modifier la proposition et les dérogations demandées.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
  - a) Permettre l'augmentation du nombre de logements (chambres) à 12, alors que le Règlement permet un maximum de sept logements (chambres) lorsqu'il n'y a pas de logement secondaire.
  - b) Permettre une (1) place de stationnement, alors que le Règlement exige au moins 0,25 place de stationnement par chambre, soit trois (3) places de stationnement dans le cas présent.
- [4] La demande indique 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**

- [5] Jacob Bolduc et Jacques Hamel, agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité.
- [6] M. Bolduc souligne que la propriété est bien desservie par le transport en commun et qu'elle est située le long d'un réseau de transport en commun rapide par autobus prévu sur le chemin Baseline. Il cite également les politiques du Plan officiel qui demandent à la Ville de permettre des formes de logement alternatives, coopératives ou partagées, y compris les maisons de chambres, et de ne pas établir de restrictions, y compris des plafonds, qui limiteraient la possibilité d'offrir de telles formes de logement. Il souligne également que 12 chambres à coucher au total seraient autorisées de plein droit dans un maison isolée contenant deux logements supplémentaires et, par conséquent, il fait valoir que la densité proposée pourrait être atteinte dans une autre forme de construction. M. Bolduc résume les révisions apportées aux plans au dossier, en indiquant qu'un stationnement couvert pour les bicyclettes et une aire de stockage des ordures sont envisagés à l'arrière du bâtiment, et qu'une entrée sans obstacle serait aménagée à l'avant.
- [7] M. Hamel répond aux questions du Comité, en se référant au plan d'implantation proposé et aux plans d'étage pour traiter de la taille des unités d'habitation proposées par rapport aux espaces partagés, y compris les cuisines prévues. Il fait remarquer que la proposition offre un espace privé généreux aux locataires et que la forme du bâtiment s'inscrit bien dans le contexte.
- [8] En réponse à une question du Comité concernant la possibilité qu'une unité de chambre supplémentaire soit ajoutée après la construction, M. Bolduc explique que les maisons de chambres sont inspectées annuellement et que cela permettrait de s'assurer qu'aucune unité n'est créée illégalement.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- J. Walton, résident, détaille les préoccupations soulevées dans ses observations écrites, qui figurent au dossier. Il fait valoir qu'une maison de chambres contenant douze unités n'est pas comparable à un triplex et qu'il s'agit d'une forme de construction rigide qui ne pourrait pas être facilement convertie à un autre usage à l'avenir. Il soutient également que la requérante n'a pas démontré que le respect du Règlement de zonage constituerait un fardeau excessif.
  - M. Craig, résident, fait part de ses préoccupations concernant les tendances d'aménagement dans le quartier, avec un nombre croissant de maisons de chambres, et les répercussions connexes liés aux nuisances sonores et aux problèmes de normes de propriété. Il s'inquiète également du drainage et de

l'emplacement proposé d'un logement (chambre) accessible à côté d'une cuisine.

- T. Long, résident, a soulevé d'autres préoccupations concernant la proposition, citant les répercussions d'une maison de chambres existante sur la jouissance de sa propriété. Selon lui, la proposition aurait des incidences négatives sur les inondations, la congestion du stationnement et les normes de propriété, et créerait un précédent pour les futures maisons de chambres dans ce quartier.

[10] Erin O'Connell et Sharia Jalal, urbanistes, sont également présentes.

Mme O'Connell répond aux questions du Comité concernant le but de la limite imposée aux maisons de chambres, expliquant que la limite de sept unités est obsolète et incompatible avec la politique provinciale et le nouveau Plan officiel, qui met l'accent sur une approche fondée sur la forme plutôt que sur la limite du nombre de résidents ou d'unités d'habitation possibles dans un bâtiment.

[11] En réponse aux commentaires des résidents, M. Bolduc souligne qu'une maison de chambres est une utilisation permise sur cette propriété et que le drainage sera réglementé par la Ville dans le cadre du processus de délivrance du permis de construire. Il rappelle que les maisons de chambres sont assujetties à une inspection annuelle et à l'octroi d'un permis, ce qui inclut la prise en compte des normes de propriété.

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE**

### **La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[12] 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**

[13] 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 la justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 mai 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 14 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 1<sup>er</sup> février 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau; courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection; reçu le 12 mars 2024, sans aucune objection; reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 30 avril 2024, sans aucune observation; reçu le 6 mars 2024, sans aucune observation; reçu le 2 février 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 mars 2024, avec des observations; reçu le 30 janvier 2024, sans aucune préoccupation;
- J. Walton, résident, courriel reçu le 11 mai 2024, s'opposant à la demande; reçu le 15 mars 2024, s'opposant à la demande; reçu 1<sup>er</sup> février 2024, s'opposant à la demande;
- J. Campbell, résident, courriel reçu le 5 mars 2024, appuyant la demande;
- J. Seider-Bradley, résident, courriel reçu le 5 mars 2024, appuyant la demande;
- G. Sion, résident, courriel reçu 7 mars 2024, avec des observations;
- A. Short, résident, courriel reçu le 13 mars 2024, s'opposant à la demande;
- M. Radulescu, résident, courriel reçu le 28 janvier 2024, s'opposant à la demande;
- E. Melyushchuk et R. Dias, résidents, courriel reçu le 1<sup>er</sup> février 2024, s'opposant à la demande;
- Y. et M. Craig, résidents, courriel reçu le 1<sup>er</sup> février 2024, s'opposant à la demande;
- C. Jenkins, résident, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande;
- M. Perry, résident, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande.

### **Effet des observations sur la décision**

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [15] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le président du groupe F. Poulin et le membre G. Barrent ne sont pas d'accord avec l'approbation de la dérogation (a) pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande soulignant que « l'augmentation du nombre d'unités de logement proposée [...] ne cherche pas à élargir l'enveloppe de bâtiment autorisée dans le cadre du zonage existant ». En ce qui concerne la réduction du stationnement, le rapport indique que cette dérogation « permettrait de conserver l'entrée de cour unique sans pour autant y prévoir un stationnement en tandem, ce qui laisserait plus d'espace pour un paysagement végétalisé dans les cours avant et latérales. » Le rapport souligne que la propriété est située dans un corridor prioritaire de transport en commun.
- [17] La Majorité du Comité note également qu'une maison de chambres est une utilisation permise sur la propriété et qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [18] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [19] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition offre des logements nécessaires sous une forme compatible avec l'échelle et le caractère de faible hauteur du quartier et à proximité du transport en commun.
- [20] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [21] .Enfin, la Majorité du 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.
- [22] Le président du groupe F. Poulin et le membre G. Barrett sont dissidents en ce qui concerne la dérogation (a), estimant que l'augmentation du nombre d'unités de logement est trop importante pour être mineure et qu'il est prématuré de conclure que la densité proposée est appropriée en l'absence de normes de zonage mises à jour.

[23] 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 et aux dessins en élévation déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 10 mai 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »  
(avec dissidence notée)  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« *George Barrett* »  
(avec dissidence notée)  
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 **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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436