

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	24 mai 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00093 et D08-02-24/A-00094
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Sherbrooke Urban Developments Ltd.
Adresse de la propriété :	274, avenue Compton
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Lot 26, plan enregistré 446
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 mai 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 pour construire une maison jumelée de deux étages. L'habitation existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00092 : 274, avenue Compton, partie 1 du plan 4R préliminaire, unité d'habitation jumelée de deux étages proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,5 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 229,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

- 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.

A-00093 : 276, avenue Compton, partie 1 du plan 4R préliminaire, unité d'habitation jumelée de deux étages proposée

- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,5 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- f) Permettre la réduction de la superficie du lot à 229,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- g) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- h) 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.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Rosaline Hill, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité. Mme Hill renvoie le Comité aux lettres des résidents du voisinage qui figurent dans le dossier et qui indiquent qu'ils ne s'opposent pas aux demandes. Elle indique également qu'elle accepte les conditions de l'autorisation provisoire demandée par la Ville.
- [4] L'urbaniste Samantha Gatchene résume les préoccupations de la Ville à l'égard des demandes qui permettraient l'aménagement d'un garage attenant faisant face à l'avant, car cela contribuerait à la prédominance visuelle de l'automobile dans le paysage de rue. Mme Gatchene explique que la Ville n'appuie pas les dérogations aux dispositions de l'analyse du caractère du paysage de rue qui, si elles sont approuvées, modifieraient progressivement le caractère du quartier.
- [5] 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

- [6] 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

- [7] 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 registre des parcelles, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 mai 2024, avec quelques préoccupations;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 30 avril 2024, sans aucune observation;
 - Hydro One, courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune observation;
 - K. Laryea, résident, courriel reçu le 8 mai 2024, sans aucune objection;
 - J. Thomson, résident, courriel reçu le 8 mai 2024, sans aucune objection;
 - S. Fleck, résident, courriel reçu le 8 mai 2024, sans aucune objection;
 - S. Buchanan et E. Boisvert, résidents, courriel reçu le 8 mai, sans aucune objection;
 - G. Myres, résident, courriel reçu le 8 mai, sans aucune objection.

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accepte les demandes.
- [9] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la membre J. Wright est dissidente) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [10] 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.
- [11] 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.
- [12] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition favorise une densification légère dans le Transect urbain intérieur et préserve le caractère du quartier.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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 12 avril 2024, 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

Dissidente
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 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