

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	12 juillet 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00127
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	LSC Developments Ltd.
Adresse de la propriété :	37, rue Ella
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 20 (nord de la rue Ella), plan enregistré 36
Zonage :	R3P
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire une maison jumelée en longueur de trois étages, avec deux logements supplémentaires pour chaque logement principal (six logements au total), conformément aux plans déposés auprès du Comité. L'habitation et le bâtiment accessoire existants seront démolis.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie de lot à 271,5 mètres carrés pour une maison jumelée en longueur, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 5,6 mètres, soit 22 % de la profondeur du lot, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 7,72 mètres, soit 30 % de la profondeur du lot.
 - c) Permettre la réduction de la cour arrière à 59,73 mètres carrés, soit 22 % de la superficie du lot, alors que le Règlement exige une cour arrière minimale de 67,88 mètres carrés, soit 25 % de la superficie du lot.

AUDIENCE PUBLIQUE**Résumé des observations orales**

- [3] Jessica D'Aoust, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Mme D'Aoust résume également les révisions apportées au plan d'implantation en réponse aux observations de la Ville, en soulignant que l'augmentation de la marge de recul de la cour latérale est permet de dégager un espace suffisant pour la viabilisation de l'unité d'habitation arrière.
- [4] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Margot Linker fait remarquer qu'un examen préliminaire de la capacité de viabilisation n'a révélé aucun problème concernant l'aménagement proposé, mais qu'une étude de la capacité de viabilisation pourrait être exigée à l'étape du permis de construire, si la Ville le jugeait nécessaire.
- [5] Julian Alvarez-Barkham, forestier de la Ville, corrige une observation figurant dans le rapport d'urbanisme, précisant qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir la permission des voisins immédiats avant de présenter une demande de permis pour l'endommagement d'un arbre. Toutefois il recommande à la requérante de communiquer le rapport d'information sur les arbres aux voisins visés, à titre d'information. M. Alvarez-Barkham affirme qu'il n'a aucune réserve concernant la demande.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- C. Lewis, résident, attire l'attention sur le manque de stationnement prévu pour l'aménagement, ainsi que sur la portée et les répercussions des dérogations demandées.
 - S. Juden, résident, fait part de ses préoccupations concernant la hauteur et la masse de la proposition par rapport aux bâtiments environnants, ainsi que les conséquences de l'augmentation de la densité.
- [7] En réponse aux questions du Comité, Mme Linker explique qu'une analyse du paysage de rue n'est pas nécessaire puisqu'aucune nouvelle entrée de cour ni aucun nouveau garage n'est proposé et que l'entrée principale donne sur la rue Ella.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] 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

- [10] 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 justification de l'aménagement, les plans, 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 26 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} juillet 2024, sans aucune observation;
- R. Shields, résident, courriel reçu le 2 juillet 2024, s'opposant à la demande;
- D. McGuire et M. McIsaac, résidents, courriel reçu le 2 juillet 2024, s'opposant à la demande;
- B. Dutka, résident, courriel reçu le 2 juillet 2024, s'opposant à la demande;
- S. Juden, résident, courriel reçu le 3 juillet 2024, s'opposant à la demande;
- A. Richter, résident, courriel reçu le 3 juillet 2024, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

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

- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, en soulignant que « le personnel ne prévoit pas d'impact négatif sur la masse, car le contexte actuel de l'îlot visé présente une variété de marges de recul de la cour arrière et de grandes structures accessoires à l'arrière, et la cour arrière proposée est suffisamment grande pour comprendre une aire de rangement des poubelles et un espace végétalisé ». Le rapport indique également que la Ville n'a « aucune préoccupation » concernant la réduction de la superficie du lot demandée pour permettre l'aménagement de la maison jumelée en longueur, conformément aux plans mis à jour déposés auprès du Comité.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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 26 juin 2024, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 15 mai 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.

Ann M. Tremblay
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

John Blatherwick
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Simon Coakeley
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Arto Keklikian
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Sharon Lécuyer
SHARON LÉCUYER
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 **12 juillet 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 **1^{er} août 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