

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	16 août 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00140
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	1395195 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	82 et 84, rue Norman, 117, rue Pamilla
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	Lots 1512 et 1517, plan enregistré 38
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	7 août 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire une maison isolée de deux étages abritant un studio, conformément aux plans joints à la demande. Les trois maisons isolées sur le lot unifié seront démolies.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage pour permettre que le paragraphe 144(8) ne s'applique pas, alors que le Règlement exige dans ce même paragraphe que, sur un lot traversant d'une profondeur de 60 mètres et plus, la superficie minimale de la cour arrière de 139,49 mètres carrés et la marge de recul minimale de la cour arrière de 9,15 mètres s'appliquent à une ligne de lot hypothétique divisant le lot en deux à 50 % de la profondeur de ce dernier.
- [3] La maison proposée sera en retrait de 4,3 mètres de la ligne de lot donnant sur la rue Norman et de 1,5 mètre de la ligne de lot donnant sur la rue Pamilla.
- [4] La propriété en question ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Jason Grant-Henley, agent de la requérante, répond aux questions du Comité, soulignant que le bâtiment proposé est une habitation résidentielle isolée avec un grand studio qui abriterait une collection d'œuvres d'art privée.
- [6] L'urbaniste Margot Linker confirme qu'à la suite à l'examen de la demande de permis de construire, le personnel de la Ville a déterminé que la proposition répondait à la définition d'une habitation isolée en vertu du Règlement de zonage. Mme Linker fait remarquer que la sous-zone R4UD ne permet que des utilisations résidentielles.
- [7] J. Cortroneo, de 1395195 Ontario Inc., la requérante, répond à une question au sujet de la démolition des habitations existantes sur le lot. Il explique que les services d'eau et d'égout ont été débranchés et que les locataires ont quitté les lieux.
- [8] L'urbaniste Samantha Gatchene aborde la possibilité de restreindre les utilisations futures de la propriété, déclarant que les restrictions sur l'utilisation du sol seraient mieux prises en compte par le Conseil municipal dans le cadre d'une demande de modification du Règlement de zonage.
- [9] 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

- [10] 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

- [11] 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 lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, des photos du paysage de

rue, des lettres d'appui, une photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 juillet 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 août 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 6 août 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [13] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (les membres Lécuyer et Coakeley sont dissidents) est convaincue que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [14] La Majorité du Comité note la preuve présentée par l'urbaniste de la Ville selon laquelle, en vertu du Règlement de zonage, le bâtiment proposé peut être considéré comme une habitation isolée. La Majorité note également que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que le lot « est contigu à des propriétés qui donnent sur la rue Preston et ne se trouve pas au milieu d'un îlot de maisons, de sorte qu'il ne modifiera pas la volumétrie de l'îlot ». Le rapport indique également que la construction proposée n'aura pas d'impact sur la vie privée des voisins et ne nécessitera pas l'enlèvement de l'aménagement paysager ».
- [15] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.

- [17] La Majorité du Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [18] 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.
- [19] Enfin, la Majorité du Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée **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 27 mai 2024, ce qui concerne la dérogation demandée.
- [21] Les membres S. Lécuyer et S. Coakeley expriment leur désaccord, estimant que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, la proposition n'est pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain.

Ann. M. Tremblay
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

John Blatherwick
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Dissident
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Arto Keklikian
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Dissidente
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 **16 août 2024**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **5 septembre 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