

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	25 octobre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00215 et D08-02-24/A-00231
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Roca Land Holdings Inc.
Adresse de la propriété :	1598 et 1592, promenade Prince of Wales
Quartier :	16 - Rivière
Description officielle :	Partie du lot 17, plan enregistré 455
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	15 octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le 30 avril 2024, le Comité a approuvé des demandes d'autorisation (D08-01-24/B-0042 à D08-01-24/B-00044) pour la construction de quatre maisons isolées de deux étages. Le Comité a également approuvé des dérogations (D08-02-24/A-00059 à D08-02-24/A-00061 et D08-02-24/A-00072). Au cours du processus d'obtention du permis de construire, il est apparu que la requérante avait besoin de dérogations mineures supplémentaires pour deux des habitations proposées.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00215 : 1598, promenade Prince of Wales, parties 10 et 11 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée.

- a) Permettre la réduction du total des marges de recul latérales à 1,95 mètre (1,25 mètre du côté sud et 0,7 mètre du côté nord), alors que le Règlement exige un total des marges de recul latérales de 3,6 mètres, dont une cour d'au moins 1,2 mètre.

A-00231: 1592, promenade Prince of Wales, parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée.

- b) Permettre la réduction du total des marges de recul latérales à 1,95 mètre (1,25 mètre du côté ~~sud~~ **nord** et 0,7 mètre du côté ~~nord~~ **sud**), alors que le Règlement exige un total des marges de recul latérales de 3,6 mètres, dont une cour d'au moins 1,2 mètre.

[3] 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

[4] Le Comité note qu'une modification doit être apportée à la dérogation (b) comme suit :

- b) Permettre la réduction du total des marges de recul latérales à 1,95 mètre (1,25 mètre du côté ~~sud~~ **nord** et 0,7 mètre du côté ~~nord~~ **sud**), alors que le Règlement exige un total des marges de recul latérales de 3,6 mètres, dont une cour d'au moins 1,2 mètre.

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

[6] Peter Hume, agent de la requérante, donne un aperçu des demandes. En réponse aux questions du Comité, notamment à la demande d'un résident du secteur qui souhaite l'installation d'une clôture pour protéger sa vie privée, M. Hume confirme qu'il en discutera avec la cliente.

[7] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran n'a soulevé aucune préoccupation concernant les demandes.

[8] À l'issue de l'audience publique, le Comité prend sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, rapport d'information sur les arbres, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 octobre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 9 octobre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 11 octobre 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 4 octobre 2024, sans aucune observation;
- Ottawa-Carleton District School Board, courriel reçu le 7 octobre 2024, avec des observations;
- T. Argentina, résident, courriel reçu le 11 octobre 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

[11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[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 des demandes.

[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 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 déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 7 août 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
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 **25 octobre 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 **14 novembre 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