

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	27 septembre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00213
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	13370445 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	340, avenue Poulin
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Partie des lots 11 et 12, côté sud de la rue Conn, plan enregistré 227
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire une maison jumelée abritant des logements supplémentaires, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison isolée et la structure accessoire qui se trouvent sur la propriété.
- [2] Lors de l'audience du 18 mai 2022, le Comité a accepté les demandes d'autorisation et de dérogations mineures (D08-01-22/B-00114-00115 et D08-02-22/A-00104-00105) visant à lotir la propriété en deux parcelles pour la construction d'une maison jumelée. La requérante ne souhaite plus aller de l'avant avec le lotissement de la propriété et a révisé les plans de la maison jumelée proposée. Des dérogations mineures supplémentaires sont requises pour l'une des unités d'habitation.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00213 340, avenue Poulin, une moitié de la maison jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 3,66 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul avant d'au moins 6,0 mètres.

- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale d'angle à 3,66 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale d'angle d'au moins 4,5 mètres.
 - 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 latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- [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] Peter Hume, agent 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. M. Hume confirme que la marge de recul de la cour latérale se trouve sur l'avenue Poulin et que la marge de recul de la cour arrière sur la rue Conn ne changera pas.
- [6] L'urbaniste Elizabeth King confirme qu'elle n'a aucune réserve au sujet de la demande.
- [7] 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

- [8] 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

- [9] 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, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 septembre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 16 septembre 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- L. et J. Denes, résidents, courriel reçu le 11 septembre 2024, s'opposant à la demande; reçu par courriel le 16 septembre 2024, avec des observations;
- P. Csagoly, résident, courriel reçu le 16 septembre 2024, s'opposant à la demande;
- S. Ghent, résident, courriel reçu le 16 septembre 2024, avec des observations;
- G. Burler et K. Thompson, résidents, courriel reçu le 16 septembre 2024, avec des observations;
- J. Paquin et B. McRae, résidents, courriel reçu le 16 septembre 2024, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le personnel considère que les dérogations sont mineures, car la forme bâtie proposée est appropriée et répond à l'intention du Règlement de zonage et qu'aucune incidence négative connexe n'est prévue ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] 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 avoisinants.

- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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 6 août 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

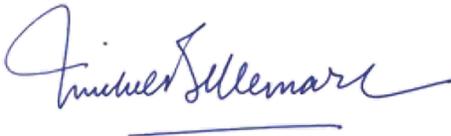
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 **27 septembre 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

17 octobre 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