

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	27 septembre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00207 et D08-02-24/A-00208
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Albion Apartments Ltd.
Adresse de la propriété :	3776 et 3780, chemin Albion
Quartier :	10 – Gloucester-Southgate
Description officielle :	Partie du lot 8, concession 3 (façade rivière Rideau), canton géographique de Gloucester
Zonage :	R3B [2821]
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 lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de construire deux bâtiments en rangée dos à dos de deux étages (abritant chacun quatre logements et quatre logements supplémentaires). L'habitation isolée et les bâtiments accessoires existants seront démolis.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00207 : 3776, chemin Albion, parties 3, 4, 5 et 6 du plan 4R préliminaire, habitation en rangée de faible hauteur proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur de l'entrée de cour à 2,4 mètres, alors que le Règlement exige une largeur d'entrée de cour d'au moins 2,6 mètres
- b) Permettre l'augmentation de la saillie des avant-toits et de la contremarche à 50 cm dans la cour requise, alors que le Règlement ne permet pas les saillies sur les côtés nord et sud de chacun des deux bâtiments.

- c) Permettre la présence sur un même lot d'entrées de cour individuelles et partagées, alors que le Règlement interdit la présence d'entrées de cour individuelles et partagées sur un même lot.

A-00208 : 3780, chemin Albion, parties 1, 2 et 7 du plan 4R préliminaire, habitation en rangée de faible hauteur proposée :

- d) Permettre la réduction de la largeur de l'entrée de cour à 2,4 mètres, alors que le règlement exige une largeur d'entrée de cour d'au moins 2,6 mètres.
- e) Permettre l'augmentation de la saillie des avant-toits et de la contremarche à 50 cm dans la cour requise, alors que le règlement ne permet pas les saillies sur les côtés nord et sud de chacun des deux bâtiments.
- f) Permettre la présence sur un même lot d'entrées de cour individuelles et partagées, alors que le règlement interdit la présence d'entrées de cour individuelles et partagées sur un même lot.

- [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

- [4] Le 3 septembre 2024, l'audience prévue pour les demandes a été ajournée au 17 septembre 2024, à la demande de l'urbaniste Penelope Horn, afin de donner à la requérante le temps de présenter un rapport d'information sur les arbres révisé.

Résumé des observations orales

- [5] Tim Beed, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [6] M. Beed répond aux questions du Comité et confirme que la modification du Règlement de zonage proposée a été approuvée en 2022 et que les dérogations mineures demandées représentent de petites modifications techniques de la conception, comme la présence de gouttières faisant saillie dans les cours latérales. M. Beed ajoute que la forme du bâtiment proposé n'a pas changé depuis l'approbation de 2022.
- [7] L'urbaniste Penelope Horn confirme que les conditions énoncées dans son rapport, exigeant un mémoire sur la gestion des eaux pluviales et une entente sur le titre de propriété pour construire le système de gestion des eaux pluviales comme il est précisé dans le mémoire, ne sont plus nécessaires. Mme Horn affirme qu'elle n'a aucune réserve au sujet des demandes.
- [8] Nancy Young, forestière de la Ville, exprime quelques inquiétudes concernant le rapport d'information sur les arbres et le plan d'implantation proposé, mais fait

remarquer que les conditions demandées permettraient de répondre à ses préoccupations. Mme Young souligne que les arbres situés à l'avant pourraient être conservés si la place de stationnement était déplacée.

[9] 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

[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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, rapport d'information sur les arbres, résumé des parcelles, 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; reçu le 29 août 2024, demandant un ajournement;
- 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;
- Hydro One, courriel reçu le 10 septembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- K. Griffin, résident, courriel reçu le 28 août 2024, avec des observations;
- J. Richard Mungall, résident, courriel reçu le 30 août 2024, s'opposant aux demandes.

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] 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*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes soulignant que « la requérante a présenté une demande de modification du Règlement de zonage en 2022 pour permettre des maisons en rangée dos à dos sur chaque lot, avec quatre logements principaux, chacun abritant un logement supplémentaire, pour un total de 16 logements ». En ce qui concerne les dérogations demandées pour la largeur des entrées de cour et les entrées de cour multiples sur le même lot, le rapport souligne que « le personnel est satisfait que la requérante ait proposé un changement matériel entre les entrées de cour individuelles et les entrées de cour partagées à l'avant du site. Cela clarifiera l'orientation pour les utilisateurs du site ».
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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 25 juillet 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

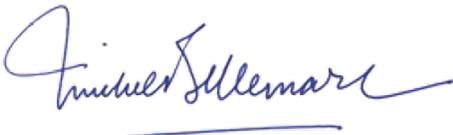
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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