

## **DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	24 janvier 2025
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00284
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	TSRE Investment Group
<b>Adresse de la propriété :</b>	184, avenue Woodroffe
<b>Quartier :</b>	7 – Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 553, plan enregistré 352
<b>Zonage :</b>	R4D
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	14 janvier 2025, en personne et par vidéoconférence

### **PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La requérante souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur abritant 10 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison et le garage isolé existants seront démolis.

### **DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre un nombre accru de 10 logements dans un immeuble d'habitation de faible hauteur, alors que le Règlement permet un maximum de quatre logements dans un immeuble d'habitation de faible hauteur.
  - b) Permettre la réduction des marges de recul à 1,68 mètre dans les cours latérales intérieures (côtés nord et sud), alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 6 mètres dans les cours latérales intérieures pour toute partie du bâtiment située à moins de 21 mètres d'une ligne de lot avant.
  - c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 4,5 mètres, alors que le Règlement exige que la marge de recul avant soit égale à la marge de recul avant des habitations contiguës situées dans la même rue, soit 5,95 mètres dans le cas présent.

d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 25 % de la profondeur du terrain, soit 7,66 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 30 % de la profondeur du terrain, soit 9,14 mètres, dans le cas présent.

[3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

[4] À l'audience prévue du 10 décembre 2024, le Comité reporte l'audition de la demande pour permettre à la requérante de discuter de la demande avec le forestier des Services de la planification de la Ville. Avec l'accord de toutes les parties, l'audience est reportée au 14 janvier 2025.

### **Résumé des observations orales**

[5] Serena Shahzadeh, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.

[6] Mme Shahzadeh confirme qu'un plan d'implantation révisé a été déposé auprès du Comité. Les révisions portent notamment sur l'inversion de l'empreinte du bâtiment et sur l'emplacement de l'aire d'entreposage des déchets et du stationnement pour vélos, afin de tenir compte des observations initiales formulées par le forestier des Services de la planification de la Ville.

[7] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran confirme qu'elle n'a aucune réserve au sujet de la demande.

[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 lettre d'accompagnement, plans, rapport d'information sur les arbres, plan de plantation d'arbres, rapport d'information sur les arbres et plan d'implantation révisés, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 janvier 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 5 décembre 2024, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 9 janvier 2025, sans aucune observation; courriel reçu le 9 décembre 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 janvier 2025, avec des observations; reçu le 6 décembre 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 27 décembre 2024, sans aucune observation; reçu le 22 novembre 2024, sans aucune observation;
- K. Shimmons, résident, courriel reçu le 3 décembre 2024, s'opposant à la demande;
- A. Gurung, résident, courriel reçu le 9 décembre 2024, avec des observations;
- C. George, résident, courriel reçu le 9 décembre 2024, avec des observations;
- R. Clarot, résident, courriel reçu le 9 décembre 2024, avec des observations.

### **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, soulignant que « la note de fin de texte [du Règlement de zonage] autorise un maximum de huit unités dans le cas d'un

bâtiment de logements superposés et que l'immeuble d'habitation de faible hauteur est une utilisation permise à cet endroit ».

- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable 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 de l'aménagement environnant et représente une légère densification dans un voisinage situé dans le Transect du secteur urbain intérieur.
- [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 ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, 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 10 décembre 2024, et aux plans d'élévation déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit 4 novembre 2024, en ce qui concerne les dérogations demandée.

« *Fabian Poulin* »  
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 **24 janvier 2025**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

## AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 13 février 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca). Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au secrétaire-trésorier, Comité de dérogation, 101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du

TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

*Ce document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436