

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	28 juin 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00043 à D08-02-24/A-00046
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	14251211 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	1486, chemin Baseline
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	Lots 2624, 2625, 2626, 2627, plan enregistré 375, canton géographique de Nepean
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante de quatre lots complets sur un plan de lotissement souhaite construire deux maisons jumelées, avec habitation sur chaque lot, conformément aux plans déposés en même temps que les demandes. Chaque moitié des maisons jumelées comprendra deux logements supplémentaires, soit un total de trois logements par habitation. La maison existante sera démolie.
- [2] Lors de l'audience du 2 avril 2024, les demandes ont été reportées afin de donner à la requérante le temps de réviser les plans pour y inclure des places de stationnement. La requérante a révisé les plans et souhaite maintenant aller de l'avant avec les demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00043 : 1488, chemin Baseline, lot 2624, partie 1, une moitié de la maison jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,615 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 250,2 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 270 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 6,78 mètres (20,6 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 9,85 mètres (25 % de la profondeur du lot).
- d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 51,63 mètres carrés (20,6 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de la cour arrière d'au moins 62,55 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).

A-00044 : 1486, chemin Baseline, lot 2625, partie 2, une moitié de la maison jumelée proposée :

- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,615 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
- f) Permettre la réduction de la superficie du lot à 250,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 270 mètres carrés.
- g) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 6,81 mètres (20,6 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 9,94 mètres (25 % de la profondeur du lot).
- h) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 51,86 mètres carrés (20,6 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de la cour arrière d'au moins 62,70 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).

A-00045 : 1484, chemin Baseline, lot 2626, partie 3, une moitié de la maison jumelée proposée :

- i) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,615 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
- j) Permettre la réduction de la superficie du lot à 251,4 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 270 mètres carrés.
- k) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 6,94 mètres (21 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 9,90 mètres (25 % de la profondeur du lot).

- l) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 52,85 mètres carrés (21 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de la cour arrière d'au moins 62,85 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).

A-00046 : 1482, chemin Baseline, lot 2627, partie 4, une moitié de la maison jumelée proposée :

- m) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,615 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
 - n) Permettre la réduction de la superficie du lot à 252 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 270 mètres carrés.
 - o) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 6,97 mètres (21 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 9,92 mètres (25 % de la profondeur du lot).
 - p) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 53,07 mètres carrés (21 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de la cour arrière d'au moins 63 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).
- [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] Bing Feng Li, agent de la requérante, donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité. M. Li souligne que les bacs à ordures seraient gardés dans les cours arrière et transportés en bordure de la rue en empruntant les cours latérales intérieures entre chacune des maisons jumelées. M. Li fait remarquer que, si des voitures étaient garées dans les places de stationnement proposées sur le côté de chaque unité d'habitation, il pourrait être nécessaire de les déplacer pour permettre aux bacs à ordures d'être transportés des cours arrière jusqu'à la rue.
- [6] Le Comité demande si un nouvel ajournement serait bénéfique pour donner à M. Li le temps de réviser le plan d'implantation afin de tenir compte des places de stationnement et de leur impact sur la sortie des cours arrière. M. Li confirme qu'il préfère poursuivre l'audience.
- [7] Le Comité accepte de procéder à l'audience sans délai.

[8] L'urbaniste Erin O'Connell confirme que le Règlement de zonage exige que la largeur d'une place de stationnement soit de 2,6 mètres et qu'à son avis, cette largeur permet de laisser un espace suffisant entre deux véhicules garés côte à côte.

[9] L'urbaniste Samantha Gatchene affirme n'avoir aucune réserve au sujet des demandes. Mme Gatchene précise que le Règlement de zonage exige une distance de 1,2 mètre entre les deux maisons jumelées et que cet espace, ainsi que l'entrée de cour, pourrait servir de passage vers la cour arrière. Mme Gatchene ajoute que le stationnement est une exigence Règlement de zonage.

[10] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- N. Young, de l'Association communautaire de City View, fait part de ses préoccupations au sujet du stationnement proposé et des entrées de cour donnant sur le chemin Baseline, du caractère adéquat de l'infrastructure existante pour soutenir le futur aménagement, et de l'enlèvement des arbres.
- K. Lynch, résident, se dit préoccupé par le déneigement en hiver, les problèmes de circulation et la demande accrue de stationnement dans les rues.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES REFUSÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[12] 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

[13] 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 une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 12 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 17 juin 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [15] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité n'est pas convaincu que des preuves suffisantes ont été présentées pour démontrer le caractère souhaitable de la proposition, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, y compris la fonctionnalité des places de stationnement et la possibilité de sortir de la cour arrière, y compris le déplacement des bacs à ordures, lorsque des voitures sont garées dans les places.
- [17] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [18] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas 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 **28 juin 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 **18 juillet 2024**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie 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