

## DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	14 février 2025
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00313
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Uniform Urban Developments Ltd. (en vertu d'une convention d'achat et de vente)
<b>Adresse de la propriété :</b>	674, avenue Denbury
<b>Quartier :</b>	7 - Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 24, plan enregistré 484
<b>Zonage :</b>	R10
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	4 février 2025, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] La requérante souhaite construire une maison isolée de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une entrée de cour de 5,5 mètres (double largeur) sur un lot d'une largeur de 13,8 mètres, alors que le Règlement exige une largeur minimale de lot de 15 mètres pour une entrée de cour de double largeur.
  - b) ~~Permettre qu'un garage soit situé à 3,9 mètres plus près de la ligne de lot avant que l'entrée principale de l'habitation, alors que le Règlement exige que le garage ne soit pas situé à plus de 0,6 mètre plus près de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale longeant une rue que l'entrée principale de l'habitation.~~

- c) Permettre qu'un élément ornemental fasse saillie de 1,06 mètre dans la cour intérieure requise, alors que le Règlement permet qu'un élément ornemental fasse saillie de 0,6 mètre, mais pas à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Arjan Soor, agent de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [4] M. Soor confirme que la dérogation (b) n'est plus nécessaire, d'après les plans révisés déposés auprès du Comité.
- [5] Il confirme également que, bien qu'il y ait des éléments ornementaux des deux côtés de la propriété, il est possible de préserver l'accès à la cour arrière.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Soor indique que 8 des 13 lots de la zone visée par l'analyse du caractère du paysage de rue ont des entrées de cour doubles.
- [7] L'urbaniste Elizabeth King souligne que la demande ne pose aucun problème.
- [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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 24 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 22 janvier 2025, sans aucune observation;
- Conseil scolaire du district d'Ottawa-Carleton, courriel daté du 3 février 2025, sans aucune préoccupation.

### **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, la Majorité du Comité (la membre J. Wright est en désaccord avec la dérogation (c)) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [14] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [15] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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] La Majorité du 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, la Majorité du 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, la Majorité du 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 aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 21 janvier 2025, 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

*« Julianne Wright »*  
(dissidence indiquée)  
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 **14 février 2025**.

*« Michel Bellemare »*  
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 6 mars 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.

Veuillez 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