

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	14 juin 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-24/A-00106 à D08-02-24/A-00109
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	1384662 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	786, avenue McKellar
<b>Quartier :</b>	7 - Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 13, plan enregistré M-98
<b>Zonage :</b>	R3A
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	4 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en quatre parcelles distinctes pour construire quatre maisons en rangée, chacune abritant un logement supplémentaire. Le triplex existant sera démoli.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

**A-00106 : 780, avenue McKellar, parties 1 et 5 sur le plan 4R préliminaire :**

- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 2,5 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 4,7 mètres.
- b) Permettre que le balcon avant fasse saillie de 1,3 mètre, alors que le Règlement ne permet pas la saillie du balcon avant.

**A-00107 : 782, avenue McKellar, parties 2 et 6 sur le plan 4R préliminaire :**

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 118,2 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 2,5 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 4,7 mètres.
- e) Permettre que le balcon avant fasse saillie de 1,3 mètre, alors que le Règlement ne permet pas la saillie du balcon avant.

**A-00108 : 784, avenue McKellar, parties 3 et 7 sur le plan 4R préliminaire :**

- f) Permettre la réduction de la superficie du lot à 111,7 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.
- g) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 2,5 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 4,7 mètres.
- h) Permettre que le balcon avant fasse saillie de 1,3 mètre, alors que le Règlement ne permet pas la saillie du balcon avant.

**A-00109 : 786, avenue McKellar, parties 4 et 8 sur le plan 4R préliminaire :**

- i) Permettre la réduction de la superficie du lot à 130,6 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.
- j) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 2,5 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 4,7 mètres.
- k) Permettre que le balcon avant fasse saillie de 1,3 mètre, alors que le Règlement ne permet pas la saillie du balcon avant.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

### **Résumé des observations orales**

- [3] Simran Soor et Murray Chown, agents de la requérante, présentent un diaporama dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [4] Mme Soor confirme que les colonnes soutenant les balcons avant sont considérées comme des saillies permises en vertu du Règlement de zonage. Brandon Lawrence, architecte du projet, confirme que les colonnes font saillie d'environ 508 mm dans la cour avant.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- L. King, résidente, fait part de ses préoccupations au sujet de la marge de recul du bâtiment proposé par rapport à sa propriété et de la hauteur prévue.

[6] Penelope Horn, l'urbaniste de la Ville, confirme n'avoir aucune préoccupation au sujet des demandes.

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

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES**

### **Les demandes doivent 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres révisé, un résumé des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 mai 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 mai 2024, avec des observations;
- L. King, résidente, lettre reçue le 31 mai 2024, avec des observations.

### **Effet des observations sur la décision**

[10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accepte les demandes.

- [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 des demandes, soulignant que « la largeur de lot proposée reflète la diversité des tailles de lot dans la zone environnante et le Transect urbain intérieur ». Le rapport souligne également que « la réduction de la marge de recul avant permet de prévoir le stationnement dans la cour arrière, ce qui réduit la prédominance des automobiles dans le paysage de rue ». En ce qui concerne les saillies de balcon demandées, le rapport rappelle que les dispositions relatives aux balcons visent à préserver l'intimité des propriétés voisines. Compte tenu de leur emplacement et du contexte du site, les balcons proposés ne devraient pas avoir d'incidence sur la vie privée des voisins.
- [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 voisins.
- [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 tout en permettant une légère densification dans le Transect urbain intérieur.
- [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, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, 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 25 avril 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

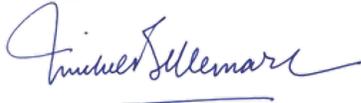
« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« *George Barrett* »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Julianne Wright* »  
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 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 **4 juillet 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

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 [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](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