

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	28 mars 2025
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-25/A-00020 à D08-02-25/A-00023
Demandes :	Déroptions mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	10892858 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	1460, chemin Baseline
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	Partie des lots 2637, 2638, 2639 et 2640, plan enregistré 375
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 mars 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite construire deux maisons jumelées, abritant un logement principal et deux logements supplémentaires sur chacun des lots 2637, 2638, 2639 et 2640, conformément aux plans déposés. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00020 : 1460, chemin Baseline, lot 2639, plan 375, logement 3, partie 3, habitation jumelée proposée :

- Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- Permettre la réduction de la superficie du lot à 259,47 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7 mètres (21 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 10,2 mètres (30 % de la profondeur du lot).

- d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 53,34 mètres carrés (21 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de de la cour arrière d'au moins 64,86 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).

A-00021 : 1460, chemin Baseline, lot 2640, plan 375, logement 4, partie 4, habitation jumelée proposée :

- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,39 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- f) Permettre la réduction de la superficie du lot à 245,47 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- g) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7,03 mètres (22 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 9,65 mètres (30 % de la profondeur du lot).
- h) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 53,27 mètres carrés (22 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de de la cour arrière d'au moins 61,36 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).
- i) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour intérieure à 1,36 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour intérieure d'au moins 1,5 mètre.

A-00022 : 1460, chemin Baseline, lot 2637, plan 375, logement 1, partie 1, habitation jumelée proposée :

- j) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,63 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- k) Permettre la réduction de la superficie du lot à 258,59 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- l) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7 mètres (21 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 10,15 mètres (30 % de la profondeur du lot).
- m) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 53,41 mètres carrés (21 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de la cour arrière d'au moins 64,65 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).

A-00023 : 1460, chemin Baseline, lot 2638, plan 375, logement 2, partie 2, habitation jumelée proposée :

- n) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.

- o) Permettre la réduction de la superficie du lot à 258,91 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
 - p) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7,03 mètres (21 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 10,17 mètres (30 % de la profondeur du lot).
 - q) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 53,56 mètres carrés (21 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de la cour arrière d'au moins 64,72 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).
- [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

Résumé des observations orales

- [4] Bingfeng Li et Changhong Sun, agents de la requérante, sont présents. M. Sun présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. On y constate que les bâtiments proposés sont situés plus près de la ligne de lot arrière afin de tenir compte d'une expropriation future pour le projet du couloir de transport en commun rapide du chemin Baseline à l'avant de la propriété.
- [5] Répondant aux questions du Comité concernant l'absence d'allées piétonnières aux logements arrière, M. Sun explique que les entrées principales de tous les logements seraient situées à l'avant des bâtiments. Il confirme également que des trottoirs avaient été prévus sur un plan révisé du site dans le dossier pour empêcher le stationnement dans la cour avant, et que d'autres mesures seraient également envisagées.
- [6] Luke Teeft, urbaniste, affirme qu'il n'a aucune réserve au sujet des demandes.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- N. Wilson, de l'Association communautaire de City View, fait part de ses préoccupations au sujet de la réduction future des marges de recul de la cour avant en raison de l'expropriation prévue, du caractère adéquat du stationnement fourni, des incidences sur la sécurité des entrées donnant accès au chemin Baseline et des conflits avec le projet du Réseau de parcours cyclables transurbains, du caractère adéquat de l'infrastructure existante pour soutenir l'aménagement, et de l'enlèvement d'arbres.
- [8] 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

- [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, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 mars 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 mars 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 6 mars 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 12 mars 2025, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [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 des demandes.

- [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 du quartier.
- [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, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées 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 le 17 mars 2025, et aux dessins des élévations déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 31 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* »
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 mars 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 17 avril 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. 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^e 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
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436