

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	14 avril 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00058
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Rafael Quijada et Anick Lavallee
Adresse de la propriété :	184, avenue Marier
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Lot 176, plan enregistré 4M-44
Zonage :	R4UA-c
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	5 avril 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout de trois étages à l'arrière du bâtiment existant, afin de créer un immeuble d'habitation bas de six logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La structure accessoire située à l'arrière de la propriété doit être démolie.
- [2] Le Comité a retiré la demande de l'audience du 1^{er} février pour permettre aux propriétaires de réviser les dérogations demandées et de présenter un rapport d'information sur les arbres.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure ouest à 0,70 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,50 mètre.
 - b) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 0,48 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 1,50 mètre.

- c) Permettre la réduction de la profondeur de la cour arrière à 4,93 mètres ou 23 % de la profondeur du lot, alors que le règlement exige une profondeur de cour arrière d'au moins 5,20 mètres ou 25 % de la profondeur du lot.
- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 259,12 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 360,00 mètres carrés.

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

AUDIENCE PUBLIQUE

[5] La présidente du groupe fait prêter serment à Peter Valiquet, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

[6] M. Valiquet présente un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.

[7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- David Prichard, 219 rue Montford, fait part de ses préoccupations concernant l'aménagement excessif de l'emplacement, le manque de places de stationnement et les éventuels problèmes de drainage.

[8] L'urbaniste de la Ville, Siobhan Kelly, est aussi présente à l'audience.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux 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 à 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 du Comité peut obtenir sur demande :

- La demande et les documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans et l'information sur les arbres, avec révisions
- Ville d'Ottawa, Rapports d'urbanisme, reçus le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation, le 30 janvier 2023, demande d'ajournement, et le 28 octobre 2022, demande d'ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée Rideau, commentaires datés du 24 mars 2023, du 24 janvier 2023 et du 19 octobre 2022, sans réserve
- Hydro Ottawa, commentaires datés du 29 mars 2023, du 20 janvier 2023 et du 26 octobre 2022, sans aucune préoccupation
- Chris Greenshields, président intérimaire, Association communautaire de Vanier, courriels datés du 4 avril 2023 et du 31 octobre 2022, en opposition
- David Prichard, courriels datés du 5 avril 2023 et du 31 octobre 2022, en opposition
- Greg Simpson, courriels datés du 29 mars 2023 et du 24 octobre 2022, en opposition
- Ministère des Transports, en date du 23 mars 2023, sans commentaires

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.
- [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 » concernant la demande. Le rapport indique que les dérogations demandées pour la réduction des cours avant et latérales intérieures « légaliseront et étendront une situation existante » et conclut, en ce qui concerne la réduction de la superficie du lot, « qu'il y a suffisamment d'espace sur l'emplacement visé pour un paysagement végétalisé et la gestion des déchets. ». Le rapport reconnaît également que les requérants se sont efforcés de répondre aux préoccupations soulevées, soulignant que « les requérants ont révisé leur projet en supprimant les balcons sur la façade arrière afin de réduire les incidences potentielles liées à la réduction de la cour arrière. »

- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient un impact négatif 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, car un immeuble d'habitation bas de six logements est une forme de construction et une densité envisagées pour 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 parce que 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 pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **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 4 avril 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 1^{er} mars 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Julia Markovich* »
JULIA MARKOVICH
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 avril 2023**.

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 mai 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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.

This 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