

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	16 juin 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00103
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	9387552 Canada Incorporated
Adresse de la propriété :	149, rue Willow
Quartier :	14 – Somerset
Description officielle :	Partie du lot 14, plan enregistré 62
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	7 juin 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES :

- [1] La propriétaire souhaite transformer le triplex existant en immeuble résidentiel de faible hauteur grâce à l'ajout d'un quatrième logement au sous-sol, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 249,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 300 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
 - c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
 - d) Permettre la présence d'une place de stationnement, alors que le règlement stipule que le stationnement de véhicules automobiles est interdit sur un terrain de moins de 450 mètres carrés.

- e) ~~Permettre la réduction de l'aire regroupée de paysagement végétalisé à 26 % de la superficie de la cour avant (8,98 mètres carrés), alors que le règlement exige une aire regroupée de paysagement végétalisé correspondant à 30 % de la cour avant (10,28 mètres carrés).~~
- f) Permettre la réduction à 14,75 % de la fenestration de la façade avant, alors que le règlement exige une fenestration correspondant à au moins 25 % de la façade avant.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Margot Linker, urbaniste, déclare qu'elle n'a aucune préoccupation à l'égard de la demande.
- [4] Christine McCuaig, agente de la requérante, présente un résumé de la demande.
- [5] Le Comité note que, compte tenu du plan d'implantation révisé déposé par Mme McCuaig et des commentaires formulés dans le rapport d'urbanisme de la Ville, **la dérogation e) devrait être supprimée**. Avec l'accord de Mme McCuaig, la demande est modifiée en conséquence. À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE, MODIFIÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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 justification de l'aménagement, des plans, un rapport d'information sur les arbres et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} juin 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 2 juin 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 31 mai 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel daté du 24 mai 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que les dérogations demandées sont liées aux conditions existantes sur la propriété.
- [11] 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.
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au voisinage, 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.
- [13] 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 et le paysage de rue existant.
- [14] 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 est compatible avec les modèles d'utilisation du sol et le caractère résidentiel de faible hauteur du quartier.

- [15] 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.
- [16] 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 **31 mai 2023**, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le **5 mai 2023**, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

« John Blatherwick »
John BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikia »
ARTO KEKLIKIA
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
SHARON LÉCUYER
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 **16 juin 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

6 juillet 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