

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	28 juillet 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00139
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Gaelan Kells et Jennifer Campbell
Adresse de la propriété :	258, rue St-Denis
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie des lots 531 et 532, plan enregistré 246
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 juillet 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un immeuble d'habitation de trois étages abritant huit logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction de la superficie du lot à 352,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 360 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Alison Clarke, agente des requérants, est présente.
- [4] L'urbaniste Basma Alkhatib est également présente et confirme qu'elle n'a aucune préoccupation au sujet de la demande et que la dérogation demandée est

conforme aux politiques du Plan officiel concernant la réduction de la superficie des lots pour les immeubles d'habitation.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

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 lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 juillet 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 13 juillet 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juillet, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel date du 6 juillet 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 la dérogation demandée respecte 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 » concernant la demande, soulignant qu'elle est « compatible avec les objectifs et les politiques de densification du Plan officiel en ajoutant des logements supplémentaires au parc immobilier local et s'harmonisant avec les autres constructions longeant la rue et offre un modèle urbain d'aménagement ».
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable 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 la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier et permettra l'aménagement de nouveaux logements.
- [14] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [15] Le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 12 juillet 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

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

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
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 **28 juillet 2023**.



Cheryl William
Secrétaire-trésorière intérimaire

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 **17 août 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