

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

<b>Date de la décision :</b>	15 septembre 2023
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00090 et D08-02-23/A-00091
<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>	Intek Building Inc
<b>Adresse de la propriété :</b>	304, rue Olmstead et 206, avenue Lévis
<b>Quartier :</b>	12 – Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	Lots 33 et 34, plan enregistré 121
<b>Zonage :</b>	R4UA et R4UA-c
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	5 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] La propriétaire souhaite céder une partie de son bien-fonds (partie du lot 33) au propriétaire de la parcelle adjacente (lot 34). Il est proposé de créer deux nouvelles parcelles pour y construire deux nouvelles habitations jumelées de trois étages, toutes abritant un logement secondaire, sur chaque parcelle nouvellement créée. Il est proposé de construire une maison isolée de trois étages, abritant un logement secondaire, sur le terrain conservé. Les deux maisons isolées existantes seront démolies.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

A-00090 : 306 (306B), rue Olmstead, parties 3 et 5 du plan 4R préliminaire, habitation jumelée proposée, abritant un logement secondaire :

- a) ~~Permettre une entrée de cour simple là où la largeur de lot minimale permise pour une habitation jumelée est inférieure à 6 mètres, alors que le règlement~~

~~stipule qu'aucune entrée de cour n'est permise lorsque la largeur d'un lot occupé par une habitation jumelée est inférieure à 6 mètres.~~

- ~~b) Permettre une entrée de cour simple là où la largeur de lot minimale permise pour une habitation jumelée est inférieure à 6 mètres, alors que le règlement stipule qu'aucune entrée de cour n'est permise lorsque la largeur d'un lot occupé par une habitation jumelée est inférieure à 6 mètres.~~
- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 159,8 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.
- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 159,8 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.

A-00091 : 304 (304B), rue Olmstead, parties 2, 4 et 6 du plan 4R préliminaire, habitation jumelée proposée, abritant un logement secondaire :

- ~~e) Permettre une entrée de cour simple là où la largeur de lot minimale permise pour une habitation jumelée est inférieure à 6 mètres, alors que le règlement stipule qu'aucune entrée de cour n'est permise lorsque la largeur d'un lot occupé par une habitation jumelée est inférieure à 6 mètres.~~
- ~~f) Permettre une entrée de cour simple là où la largeur de lot minimale permise pour une habitation jumelée est inférieure à 6 mètres, alors que le règlement stipule qu'aucune entrée de cour n'est permise lorsque la largeur d'un lot occupé par une habitation jumelée est inférieure à 6 mètres.~~
- g) Permettre la réduction de la superficie du lot à 159,8 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] Avant l'audience prévue le 6 juin 2023, le Comité a reçu une demande d'ajournement de l'urbaniste Cass Sclauzero, au motif que des dérogations supplémentaires étaient nécessaires. Le Comité a également reçu une demande d'ajournement des résidents M. Hadwen et J. Greenwood, tous deux demandant plus de temps pour consulter la requérante, les résidents du voisinage et l'urbaniste responsable du patrimoine de la Ville.
- [4] À l'audience du 6 juin 2023, le Comité entend Christoph Jalkotzy, agent de la requérante, qui est d'accord avec la demande d'ajournement.
- [5] M. Hadwen est également présent et est d'accord avec l'ajournement *sine die*.

[6] Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées *sine die*.

### **Résumé des observations orales**

- [7] Lors de l'audience du 5 septembre 2023, Chris Jalkotzy, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. M. Jalkotzy donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité, confirmant que les dérogations pour les entrées de cour ont été demandées par excès de prudence, mais qu'elles n'étaient pas nécessaires.
- [8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- M. Hadwen, résident, a exprimé des préoccupations concernant le statut patrimonial de l'habitation existante et l'impact de ce statut sur l'intérêt de la communauté.
- [9] Cass Sclauzero, l'urbaniste de la Ville, confirme que les entrées de cour sont conformes au Règlement de zonage en raison des largeurs de lot proposées et que les dérogations (a), (b), (e) et (f) ne sont donc plus nécessaires.
- [10] Les demandes sont modifiées en conséquence.
- [11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

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

#### **Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [12] 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**

- [13] 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, les plans de remplacement des arbres et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation; rapport reçu le 1<sup>er</sup> juin 2023, demandant un ajournement *sine die*
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 2 juin 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 31 mai 2023, avec des observations
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 23 août 2023, sans aucune observation
- C. Greenshields, président, Association communautaire de Vanier, courriel daté du 31 août 2023, s'opposant aux demandes
- Stéphanie Plante, conseillère du quartier 12, courriel daté du 4 septembre, avec des observations
- M. Hadwen, résident, courriel daté du 27 mai 2023, demandant un ajournement
- J. Greenwood, résident, courriel daté du 2 juin 2023, demandant un ajournement
- K. Walsh, résident, courriel daté du 31 mai 2023, appuyant les demandes

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

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [15] 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*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des dérogations, soulignant que « la réduction de la superficie du lot est mineure et que les habitations proposées sont conformes au zonage en ce qui concerne les retraits requis, la superficie de la cour arrière et les exigences en matière d'aménagement paysager ».

- [17] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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.
- [21] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, individuellement et cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [22] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogation demandées.

*« Fabian Poulin »*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

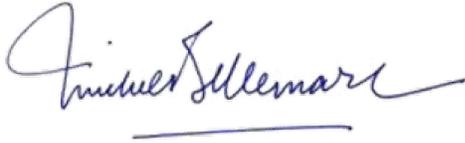
*Absent*  
JAY BALTZ  
MEMBRE

*« 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 **15 septembre 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 **5 octobre 2023**, 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.

*This 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