

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	24 novembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00253
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Mattamy Rockcliffe Inc.
Adresse de la propriété :	101, voie Vedette (phase 3A, village Wateridge)
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Partie du lot 24, concession 1 (façade des Outaouais) et partie des îlots de réserve 116 et 117, plan enregistré 4M-1559
Zonage :	R5Y[2312]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	15 novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un complexe immobilier de neuf îlots de logements superposés, pour un total de 172 logements, dont 86 à l'étage supérieur seront dotés d'une terrasse sur le toit, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à permettre la réduction du retrait à 0 mètre du mur extérieur du bâtiment pour 86 terrasses sur le toit, alors que le règlement exige un retrait minimal de 1,5 mètre du mur extérieur d'un bâtiment pour une terrasse sur le toit.
- [3] La dérogation demandée s'applique aux logements situés aux adresses suivantes :
- Îlot 1 : 318, 320, 326, 328, 302, 304, 310, 312, rue privée Mishi.

- Îlot 2 : 226, 228, 234, 236, 242, 244, 202, 204, 210, 212, 218, 220, rue privée Mishi.
- Îlot 3 : 118, 120, 126, 128, 102, 104, 110, 112, rue privée Mishi.
- Îlot 4 : 402, 404, 410, 412, 418, 420, 426, 428, rue privée Mishi.
- Îlot 5 : 502, 504, 510, 514, 516, 522, 524, 528, 534, 536, rue privée Mishi.
- Îlot 6 : 602, 604, 610, 612, 618, 620, 626, 628, rue privée Mishi.
- Îlot 7 : 925, 929, 935, 937, 943, 945, 903, 905, 911, 913, 919, 921, rue privée Mishi.
- Îlot 8 : 702, 704, 710, 712, 718, 720, 726, 728, 734, 736, 742, 744, rue privée Mishi.
- Îlot 9 : 802, 804, 810, 812, 818, 820, 826, 828, rue privée Mishi.

AUDIENCE PUBLIQUE

[4] Ellory Vincent, agent de la requérante, est présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[5] 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

[6] 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, un rapport d'urbanisme, des plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 novembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 8 novembre 2023, sans aucune observation
- J. Thompson, Association communautaire du village de Wateridge, courriel reçu le 14 novembre 2023, appuyant la demande.

Effet des observations sur la décision

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [8] 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*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la réduction proposée des retraits des terrasses sur le toit est appropriée, car les terrasses proposées ne donnent pas sur les cours arrière et n'empiètent pas sur la vie privée des maisons environnantes. Les terrasses donnent sur l'espace public. De plus, les terrasses sur le toit constituent une conception courante de l'espace d'agrément privé pour les logements superposés en général et sont répandues dans le village de Wateridge ».
- [10] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [11] 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.

- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 5 octobre 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 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 **24 NOVEMBRE 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 **14 DÉCEMBRE 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.

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