

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	24 novembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00260
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	2724615 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	425, boulevard Blake
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie du lot 9, plan enregistré 504 et partie du lot 3, îlot 5, plan enregistré 29
Zonage :	R4UA
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 lotir le bien-fonds en deux parcelles en vue de créer deux nouveaux lots pour la construction de deux petits immeubles d'habitation de trois étages. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00260 : 427, boulevard Blake, parties 4, 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 11,42 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 12 mètres.
- b) Permettre la réduction du paysagement végétalisé dans la cour arrière à 47 % de la superficie de la cour arrière, alors que le règlement exige qu'au moins 50 % de la superficie de la cour arrière soit consacrée au paysagement végétalisé.

- c) Permettre la réduction de l'aire rectangulaire regroupée de paysagement végétalisé dans la cour arrière à 20,2 mètres carrés, alors que le règlement exige une aire rectangulaire regroupée de paysagement végétalisé d'au moins 25 mètres carrés dans la cour arrière.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Le Comité a demandé un ajournement de la demande pour permettre à la requérante de fournir des informations suffisantes concernant le rayon de braquage indiqué sur les plans. Jessica D'Aoust, agente de la requérante, confirme que l'allée prévue menant aux places de stationnement est conforme et que l'accès des voitures aux places de stationnement proposées ne poserait aucun problème.
- [4] Le Comité accepte d'entendre les demandes sans délai.
- [5] Mme D'Aoust donne un aperçu de la proposition et répond aux questions du Comité. Elle confirme que l'allée menant aux places de stationnement est plus grande que nécessaire et qu'un rayon de braquage, comme indiqué sur le plan d'implantation déposé, permettrait aux véhicules motorisés d'accéder aux places de stationnement. Elle ajoute que la fonctionnalité des places de stationnement serait examinée plus en détail à l'étape du permis de construire.
- [6] Mme D'Aoust précise qu'il est possible d'entreposer et d'enlever la neige sans nuire au paysagement végétalisé ou aux éléments de conception du site. Elle fait remarquer également que l'emplacement en question a déjà fait l'objet d'un processus de réglementation du plan d'implantation et qu'un dossier sur la gestion des eaux pluviales a été préparé à l'époque pour un immeuble d'habitation de faible hauteur.
- [7] Hayley Murray, forestière de la Ville, est présente.
- [8] L'urbaniste Margot Linker fait remarquer qu'il y a bien assez d'espace sur le site pour déplacer les poubelles, mais que l'emplacement de ces dernières pourrait être décalé vers le nord pour créer une zone tampon plus importante avec le stationnement.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[10] 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

[11] 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 affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 novembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 9 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 novembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 8 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel daté du 8 novembre, sans aucune préoccupation
- Bell, courriel daté du 10 novembre 2023, comprenant une demande de servitude
- K. Walsh, courriel daté du 31 octobre 2023, appuyant la demande

Effet des observations sur la décision

[12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[13] 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*. Le gabarit du rayon de braquage utilisé dans

l'industrie n'a pas été utilisé pour prévoir les manœuvres d'entrée et de sortie des places de stationnement proposées, mais le Comité accepte la preuve fournie.

- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande. La preuve a révélé que « la largeur de lot prévue peut s'adapter de manière adéquate aux retraits des bâtiments et aux fonctions du site, notamment la largeur appropriée de l'entrée de cour et la surface de paysagement végétalisé de la cour avant. ».
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] 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 déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 15 octobre 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 6 octobre 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 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