

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	1 ^{er} mars 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00003
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Falsetto Homes Inc.
Adresse de la propriété :	145, rue Waverly
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	Partie du lot 52, côté nord de la rue Waverley, plan enregistré 15558
Zonage :	R4UC [478]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	21 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur abritant huit logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

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 largeur du lot à 7,6 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 10,0 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 216 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 300 mètres carrés.
 - c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure à 0,6 mètre (ouest), alors que le règlement exige une marge de recul latérale minimale de 1,5 mètre.

- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure à 0,9 mètre (est), alors que le règlement exige une marge de recul latérale minimale de 1,5 mètre.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Jeff Kelly, agent du requérant, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. En réponse aux questions du Comité, M. Kelly déclare que la structure proposée répond aux exigences minimales en matière de paysagement végétalisé et de hauteur. Il confirme que trois logements situés au-dessus du niveau du sol sont dotés de balcons. M. Kelly fait remarquer que la terrasse proposée sur le toit, telle qu'elle est indiquée sur les plans déposés, répond à toutes les exigences du Règlement de zonage. En outre, M. Kelly confirme que la propriété fera l'objet d'études sur la gestion des eaux pluviales, l'eau et les installations sanitaires, ainsi que sur le nivellement dans le cadre du processus d'obtention du permis de construire.
- [4] L'urbaniste Margot Linker confirme que le stationnement des véhicules sur l'emplacement d'un immeuble d'habitation de faible hauteur est interdit par le Règlement de zonage et qu'il ne peut être offert sans une dérogation supplémentaire.
- [5] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- E. Oscapella, résident, se dit préoccupé par la réduction de la marge de recul de la cour latérale et par l'impact possible sur l'accès à ses propres cours latérale et arrière. Il craint également que la terrasse sur le toit ne soit une source de bruit et de déchets. D. Perrier, résident, fait part de ses préoccupations concernant la conception et l'échelle du bâtiment proposé et estime qu'un immeuble de six logements conviendrait mieux à l'emplacement.
 - E. D'Andrea, résident, exprime ses préoccupations au sujet de la conception et de l'échelle du bâtiment proposé ainsi que des incidences sur l'environnement, y compris l'ajout de matériaux paysagers inertes à l'avant et le manque d'espaces verts.
 - C. Grou-Szabo, résidente, se dit préoccupée par le fait que la construction d'un immeuble de huit logements n'est pas une utilisation adaptée à la taille du lot.
- [6] 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**

- [7] 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

- [8] 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, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 février 2024, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 14 février 2024, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 14 février 2024, sans aucune observation
 - Ministère des transports, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation
 - W. Kramer, résident, courriel reçu le 15 février 2024, avec des préoccupations
 - L. Delaney, résident, courriel reçu le 15 février 2024, avec des préoccupations
 - M. Toffin, résident, courriel reçu le 15 février 2024, avec des préoccupations
 - E. Oscapella, résident, appel téléphonique le 15 février 2024, avec des préoccupations; courriel reçu le 16 février 2024, avec des préoccupations

- J. Maricau, résident, courriel reçu le 16 février 2024, avec des préoccupations
- F. Wong, résident, courriel reçu le 16 février 2024, avec des préoccupations
- H. Apouchtine, résident, courriel reçu le 20 février 2024, avec des préoccupations
- L. Anderson, résident, courriel reçu le 20 février 2024, avec des préoccupations
- A.V. Clive, résident, courriel reçu le 20 février 2024, avec des préoccupations
- S. Speranza, résident, courriel reçu le 20 février 2024, avec des préoccupations
- G. Abernathy, résident, courriel reçu le 20 février 2024, avec des préoccupations
- G. et S. Parker, résidents, courriel reçu le 20 février 2024, avec des préoccupations
- N. Attani, résident, courriel reçu le 20 février 2024, appuyant la demande
- E. D'Andrea, résident, courriel reçu le 20 février 2024, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « comme l'habitation existante ainsi que le modèle existant dans la rue présentent des marges de recul plus étroites dans les cours latérales intérieures, il semble bien que la masse proposée ne sera pas en contradiction avec le contexte existant à cet égard ». Le rapport indique également que « la proposition répond aux exigences minimales en matière de paysagement végétalisé, prévoit un nombre suffisant de places de stationnement pour les vélos et comporte un espace adéquat pour la gestion des déchets ».

- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **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 16 janvier 2024, 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 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 **1^{er} mars 2024**.



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 **21 mars 2024**, 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