

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	28 mars 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00321
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	12445263 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	258, rue Montfort
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	Lot 227, plan enregistré 246
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 mars 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 de huit logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison isolée existante.
- [2] Lors de l'audience prévue le 7 février 2024, le Comité a reporté l'étude de la présente demande afin de permettre à la requérante de demander une dérogation mineure supplémentaire (superficie du lot).

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] 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 9,42 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 12 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 358,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 360 mètres carrés.

- [4] La demande indique que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, répond aux préoccupations soulevées dans la correspondance reçue des résidents de la zone. Il confirme notamment qu'aucun stationnement n'est requis pour la propriété en question et que l'aménagement de l'emplacement répond à toutes les exigences du Règlement de zonage, y compris l'aménagement paysager. Il affirme que la gestion des eaux pluviales serait assurée dans les limites de la propriété.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- D. Lacroix, résident, exprime ses préoccupations concernant l'impact sur le caractère du quartier, l'absence d'images illustrant la proposition, les conséquences du bruit et le manque de stationnement.
 - S. Carbonneau, résident, fait part de ses préoccupations concernant la taille, la densité et la hauteur de la proposition, le manque de places de stationnement et l'impact sur le paysage urbain. Il s'interroge également sur la cohérence de la proposition avec les lignes directrices de l'esthétique urbaine en matière d'aménagement intercalaire. Deux copies de son document imprimé ont été remises aux trois membres du groupe présents (le membre J. Blatherwick participe à distance) et une copie est remise à l'agent de la requérante.
- [7] L'urbaniste Margot Linker confirme que le stationnement est interdit sur le site et que la taille du terrain est conforme à la composition des lots existante. Mme Linker confirme également que les lignes directrices de l'esthétique urbaine en matière d'aménagement intercalaire ne s'appliquent pas dans cette situation puisque l'aménagement proposé, à l'exception des dérogations relatives à la taille du lot, sera conforme à toutes les exigences du Règlement de zonage.
- [8] En réponse aux questions du Comité, Mme Linker indique qu'une étude de viabilisation de l'emplacement serait exigée dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] 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

[10] 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, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 1^{er} février 2024, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 12 mars 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 mars 2024; courriel reçu le 30 janvier 2024
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024
- Association communautaire de Vanier, courriel reçu le 10 mars 2024, sans aucune observation
- P. Parisien, résident, pétition en son nom et au nom de cinq résidents, courriel reçu le 18 mars 2024, s'opposant à la demande
- S. Carbonneau, voisin, courriel reçu le 19 mars 2024, s'opposant à la demande
- D. Lacroix, voisin, courriel reçu le 19 mars 2024, s'opposant à la demande
- K. Walsh, résident, courriel reçu le 25 janvier 2024, appuyant la demande
- J. Chamberland, résident, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande

Effet des observations sur la décision

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

- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « [l]'aménagement proposé est toujours en mesure de respecter les exigences minimales en matière de retrait, ainsi que de prévoir un paysagement végétalisé, la gestion des déchets et le stationnement des vélos ». Il souligne en outre que, dans le cadre de la superposition de quartiers évolutifs « [l]a superposition signale une évolution du caractère du quartier, pour favoriser la densification et évoluer vers une forme bâtie urbaine ».
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
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 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 **18 avril 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