

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

| | |
|----------------------------------|---|
| Date de la décision : | 12 avril 2024 |
| Groupe : | 1 - Urbain |
| Dossier : | D08-02-21/A-00345 |
| Demande : | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaire/requérante : | 2672616 Ontario Inc. |
| Adresse de la propriété : | 469, rue Wilbrod |
| Quartier : | 12 – Rideau-Vanier |
| Description officielle : | Partie du lot 44 (nord de la rue Wilbrod) et partie du lot 44 (sud de la rue Stewart) plan enregistré 6 |
| Zonage : | R4UD [481] |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 3 avril 2024, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite convertir le triplex de deux étages existant en un immeuble d'habitation de faible hauteur abritant quatre logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Le 7 février 2024, la demande a été ajournée pour permettre à la propriétaire de demander une dérogation mineure supplémentaire. La requérante a depuis présenté des documents révisés comprenant la dérogation supplémentaire et souhaite aller de l'avant avec sa demande.

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 marge de recul de la cour avant à 3,9 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de cour avant d'au moins 4,5 mètres.

- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 9,4 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de cour arrière d'au moins 9,5 mètres.
- c) Permettre deux places de stationnement dans la cour arrière, alors que le Règlement stipule qu'aucun stationnement de véhicule automobile n'est permis sur un lot de moins de 450 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Robert Viau et Charles Viau, agissant tous deux en qualité d'agents de la requérante, sont présents.
- [5] L'urbaniste Margot Linker est également présente.
- [6] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit acceptée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

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'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 2 février 2024, demandant un ajournement;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 mars 2024, sans aucune objection;

- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 mars 2024, sans aucune observation;
- Administration de l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa, courriel reçu le 20 mars 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 22 mars 2024, sans aucune observation.

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. En ce qui concerne la réduction des marges de recul avant et arrière, le rapport souligne que « compte tenu du fait qu'il s'agit d'une habitation existante et que [la] plus grande partie des modifications seront apportées à l'intérieur, le personnel est convaincu que les dérogations a) et b) sont de nature mineure et qu'elles n'auront pas d'incidences négatives sur les environs ». Le rapport indique également que la Ville ne se préoccupe nullement des places de stationnement proposées car « le personnel a déterminé que les exigences du Règlement de zonage concernant les zones de paysagement végétalisé, l'entreposage des déchets proposé et le stationnement des bicyclettes sont respectées ».
- [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 et contribue à une densification discrète du Transect du cœur du centre-ville.
- [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, tant individuellement que cumulativement, 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 28 février 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

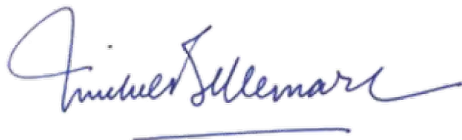
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Intérêt déclaré
ARTO KEKLIKIA
MEMBRE

« *Absente* »
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 **12 avril 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 **2 mai 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