

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	30 juin 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00116 et D08-02-23/A-00117
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérantes :	9387552 Canada Incorporated et 14828160 Canada Corp.
Adresse de la propriété :	360, avenue Lacasse
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie des lots I et J, plan 381
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	21 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTES ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouveaux immeubles d'habitation de faible hauteur.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00116 : 360, avenue Lacasse, partie 1 sur le plan 4R-proposé :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 358 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 360 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 10,51 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 12 mètres.

A-00117 : 362, avenue Lacasse, partie 2 sur le plan 4R-proposé :

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 357 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 360 mètres carrés.
- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 10,52 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 12 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] En réponse aux questions du Comité, Thomas Freeman, agent des requérantes, confirme que l'aménagement proposé sera correctement desservi. Il signale aussi que la proposition décrit la propriété avec précision.
- [4] Margot Linker, urbaniste de la Ville, déclare n'avoir aucune préoccupation au sujet des demandes.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
 - J. Pagée, résidente du quartier, s'inquiète du manque de places de stationnement sur le site et de la demande de stationnement sur rue qui en découle.
- [6] En réponse, M. Freeman et Jacob Bolduc, également agent des requérantes, confirment que le stationnement sur place n'est pas permis en vertu du Règlement de zonage.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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.
- Demandes et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, des plans, une lettre d'un avocat, un résumé des parcelles, une déclaration de transfert de propriété, un rapport d'information sur les arbres et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 16 juin 2023, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 20 juin 2023, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 14 juin 2023, avec des observations;
 - Ministère des Transports, courriel daté du 12 juin 2023, sans aucune objection;
 - K. Walsh, résident du quartier, courriel daté du 8 juin 2023, appuyant la proposition;
 - J. Pagée, résidente du quartier, courriel daté du 20 juin 2023, s'opposant à la proposition.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que : « La taille minimale des lots vise à garantir que tous les éléments liés à l'introduction d'un immeuble d'habitation de faible hauteur peuvent être convenablement accueillis sur le site. Le personnel n'a aucune préoccupation au sujet de la réduction de la largeur et de la superficie du lot pour permettre l'aménagement de cet immeuble d'habitation de

faible hauteur, étant donné que l'entreposage des poubelles, le stationnement des bicyclettes et le paysagement végétalisé ont été prévus de manière adéquate.

- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que 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.
- [15] 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 légère densification dans une zone identifiée comme un quartier évolutif dans le Transect du secteur urbain intérieur.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc 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 **30 juin 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 **20 juillet 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.

This 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