

**DÉCISION  
DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	26 avril 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00062
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	VIKA Land Development
<b>Adresse de la propriété :</b>	255, rue MacKay
<b>Quartier :</b>	13 – Rideau-Rockcliffe
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 23 et 24, plan enregistré 42
<b>Zonage :</b>	R4UD [2502]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	17 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer un nouveau lot aux fins d'aménagement résidentiel futur. La maison existante restera sur l'autre lot.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

**A-00062 : 255, rue MacKay, parties 1 et 4 du plan de renvoi préliminaire**

- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière minimale à 2,84 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 8,59 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière minimale à 49,5 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de la cour arrière d'au moins 150,75 mètres carrés.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Alain Scott, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [4] Le Comité entend également les observations orales de Gail McEachern, de l'Alliance communautaire de New Edinburgh, qui affirme que la communauté appuie le morcellement proposé de ce lot unique, à condition qu'il ne crée pas un précédent pour d'autres morcellements de lots traversants sur la rue MacKay et qu'aucune place de stationnement dans la cour avant ne soit proposée pour l'habitation existante.
- [5] M. Scott confirme que la place de stationnement dans la cour avant n'est pas nécessaire.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.
- [7] 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

- [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 :
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, une évaluation des répercussions sur le patrimoine, une photo de l'enseigne affiché et une déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 avril 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 11 avril, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 avril 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 11 avril 2024, sans aucune observation;
- J. Amado, résident, courriel reçu le 16 avril 2024, avec des observations;
- Gail McEachern, Alliance communautaire de New Edinburgh, courriel reçu le 17 avril 2024, appuyant la demande.

### **Effet des observations sur la décision**

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [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 de la demande, soulignant que « l'emplacement en question bénéficie de grandes cours avant et latérales bien paysagées » et que le personnel prévoit « des répercussions minimales sur le respect de la vie privée » pour le futur aménagement situé à l'arrière.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [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.
- [16] 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.

- [17] 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.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** les dérogations s'appliquent à l'habitation existante située au 255, rue Mackay et qu'elles soient limitées à la durée de vie de ce bâtiment seulement.

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

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

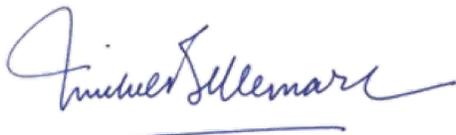
« *Arto Keklikian* »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« *William Hunter* »  
WILLIAM HUNTER  
VICE-PRÉSIDENT

*Absent*  
SIMON COAKELEY  
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 **26 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 **16 mai 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436