

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	13 octobre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00173
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	1897365 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	96, avenue Jolliet
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Lot 151, plan enregistré M-27
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un petit immeuble d'habitation de quatre étages abritant huit logements. La maison existante sera démolie.
- [2] Le 16 août 2023, le Comité a reporté l'audition de la demande pour permettre à l'agente de confirmer l'exactitude des dérogations mineures.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a. Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 6,76 mètres, alors que le règlement prévoit que le retrait arrière minimal requis doit correspondre à 30 % de la profondeur du lot, soit 9,15 mètres dans le cas présent.
 - b. Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 22 % de la profondeur du lot, soit 82,50 mètres carrés, alors que le règlement prévoit que la superficie minimale requise de la cour arrière doit correspondre à 25 % de la superficie du lot, soit 93,08 mètres carrés dans le cas présent.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Alison Clarke, agente de la requérante, 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. Mme Clarke répond également aux questions du Comité et confirme que la raison des dérogations demandées était liée au désir de la requérante de construire huit unités de deux chambres à coucher.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- C. Viau, résident, fait part de ses préoccupations concernant la demande, affirmant qu'elle entraînerait une perte d'intimité et d'ensoleillement. M. Viau présente également un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [6] L'urbaniste Margot Linker exprime ses préoccupations à l'égard de la demande, en particulier en ce qui concerne la masse de l'aménagement proposé et la rupture du retrait continu de la cour arrière que l'on observe dans tout cet îlot de l'avenue Jolliet. Mme Linker fait également remarquer qu'un retrait conforme de la cour arrière se serait également écarté de la configuration existante de la cour arrière.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré et indique qu'une décision écrite et motivée serait rendue dans les dix jours.

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, des plans, le rapport d'information sur les arbres et le plan de replantation des arbres, le plan d'implantation rediffusé, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapports d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 septembre 2023, avec certaines préoccupations, reçu le 10 août 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 29 septembre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 10 août 2023, sans aucune objection
- Ministère des Transports, courriel daté du 21 septembre 2023, sans aucune observation; courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- K. Walsh, résident, courriel daté du 21 septembre 2023, appuyant la demande; courriel daté du 2 août 2023, appuyant la demande
- C. Viau, résident, courriel daté du 3 octobre 2023, s'opposant à la demande; courriel daté du 16 août 2023, s'opposant à la demande
- T. Anchel, résident, courriel daté du 9 août 2023, avec des préoccupations
- C. Greenshields, président par intérim, Association communautaire de Vanier, courriel daté du 14 août 2023, avec des préoccupations
- Courriel de l'agente daté du 9 août 2023, répondant à un résident
- Courriel de l'agente daté du 10 août 2023, demandant un ajournement
- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 août 2023, sans aucune préoccupation

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 soulève « certaines préoccupations » concernant la demande. Le rapport souligne que « le personnel s'inquiète de la façon dont la masse accrue de la proposition s'intégrerait dans le caractère actuel du quartier ». Toutefois, le rapport souligne également que « les dérogations mineures proposées ne semblent pas compromettre la fonctionnalité

du site, car un espace suffisant est prévu dans la cour arrière pour la gestion des déchets, l'entreposage des vélos et les entrées et sorties des piétons. Le personnel reconnaît que le retrait arrière proposé ne compromet pas le paysagement végétalisé rectangulaire requis. En outre, le personnel reconnaît que la proposition dépasse largement le pourcentage requis de paysagement végétalisé dans la cour avant ».

- [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, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, 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** :
- a. 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 26 septembre 2023.
 - b. Les balcons arrière du deuxième étage soient limités à 1,2 mètre de profondeur avec un garde-corps opaque sur tous les côtés et un pare-vue de 2,1 mètres de haut aux deux extrémités de chaque balcon.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »
Sharon LÉCUYER
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
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 **13 octobre 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 novembre 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.

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