

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	12 juillet 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00141
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	MB Groupe Canada
Adresse de la propriété :	630, chemin Montréal
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Partie des lots 3, 4 et 5, plan enregistré 343
Zonage :	AM10 [2199]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Audience :	2 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un immeuble d'habitation polyvalent de neuf étages qui comprendra 56 logements et un espace commercial au rez-de-chaussée, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le bâtiment de plain-pied existant et le garage isolé seront démolis.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la marge de recul latérale intérieure à 0,32 et à 0,98 mètre au-delà de 20 mètres de la rue, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 7,5 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 1,697 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 7,5 mètres.
 - ⇨ **Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 30,1 mètres, alors que le Règlement de zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 15 mètres. Permettre l'augmentation de la hauteur de**

~~bâtiment à 30,1 mètres dans toute zone située à 20 mètres ou moins d'une ligne de propriété jouxtant une zone résidentielle R4, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 15 mètres.~~

- ~~d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 30,1 mètres dans toute zone située à plus de 20 mètres et jusqu'à 30 mètres d'une limite de propriété jouxtant une zone résidentielle R4, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 20 mètres.~~
- ~~e) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 30,1 mètres dans toute zone située à moins de 30 mètres d'une limite de propriété jouxtant une zone résidentielle R4, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 15 mètres.~~

[3] La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0189).

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Nadia De Santi, agente de la requérante, présente une série de diapositives, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, de la coordonnateur du Comité.
- [5] Répondant aux questions du Comité, Mme De Santi et Yves Lussier, également agent de la requérante, notent que l'accès pour les pompiers sera possible à partir du chemin Borthwick ainsi que de l'autre côté du chemin Montréal.
- [6] En réponse aux questions du Comité, Mme De Santi précise les zones du terrain auxquelles s'appliquent les dérogations proposées. Elle note que la marge de recul proposée pour la cour arrière s'étend de la partie sud de la propriété jusqu'au mur de béton proposé pour le stationnement souterrain. M. Lussier indique que le mur de béton aura une hauteur de 42 pouces et qu'il sera situé à 8,85 mètres de la marge de recul du bâtiment.
- [7] En réponse aux questions du Comité concernant la dérogation (c), l'urbaniste Margot Linker recommande que la dérogation soit révisée afin de remplacer les dérogations (d) et (e) et de se lire comme suit :
 - c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 30,1 mètres, alors que le Règlement de zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 15 mètres.
- [8] Toutes les parties étant d'accord, les dérogations sont révisées en conséquence.

[9] L'urbaniste Penelope Horn ne soulève aucune préoccupation à l'égard de la demande et conclut que la proposition représente un aménagement approprié pour le site.

[10] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- S. et S. Pender, résidents, expriment des craintes au sujet de la construction projetée, de sa taille par rapport aux propriétés voisines et des problèmes possibles en ce qui concerne la protection de la vie privée depuis les balcons des unités.

[11] L'urbaniste de la Ville, Erin O'Connell est également présente.

[12] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE REFUSÉE,
MODIFIÉE**

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[13] 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

[14] 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 sur la conservation des arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 juillet 2024, avec des observations;

- S. et S. Pender, résidents, courriel reçu le 26 juin 2024, s'opposant à la demande;
- A. Martel, résident, courriel reçu le 3 juillet 2024, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [16] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (J. Wright, membre dissidente, et H. MacLean, membre dissidente, uniquement pour les dérogations de refus (b) et (c)) n'est pas convaincue que les dérogations demandées satisfont aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [17] Bien que le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, la Majorité du Comité estime que les preuves présentées à l'appui de la proposition sont insuffisantes, notamment en ce qui concerne le caractère souhaitable de l'augmentation de la hauteur des bâtiments pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain. La Majorité du Comité estime également que les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour démontrer que la proposition respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, qui est d'assurer une transition graduelle dans la hauteur des bâtiments entre la zone d'une grande artère et la zone résidentielle contiguë.
- [18] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, la Majorité du Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

Fabian Poulin
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

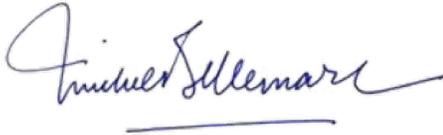
Jay Baltz
JAY BALTZ
MEMBRE

George Barrett
GEORGE BARRETT
MEMBRE

Dissidence déclarée
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Dissidente
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 **12 juillet 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 **1^{er} août 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