

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	14 juin 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00040
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Centretown Citizens Ottawa Corporation
Adresse de la propriété :	212, avenue Carruthers
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 15, plan enregistré 83
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un petit immeuble d'habitation de trois étages, conformément aux plans déposés en même temps que la demande. Le bâtiment à logements multiples de deux étages existant sera démolé.
- [2] Lors de l'audience du 3 avril 2024, l'étude de la demande a été reportée pour permettre à la requérante de réviser les dérogations demandées. La requérante a fourni des documents révisés et souhaite maintenant aller de l'avant avec sa demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la largeur de places de stationnement pour vélos à 0,315 mètre, alors que le Règlement exige une largeur minimale de 0,6 mètre pour les places de stationnement pour vélos.
 - b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'allée piétonne dans la cour avant à 3,295 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de

1,8 mètre pour une allée piétonne dans la cour avant d'un immeuble d'habitation de faible hauteur.

- c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 12,1 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 11 mètres.
- d) Permettre qu'aucune partie de la façade avant (0 %) ne soit en retrait par rapport à la ligne de retrait, alors que le Règlement exige que 20 % de la surface de la façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire par rapport à la ligne de retrait avant.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Nadia De Santi, agente de la requérante, et Margot Linker, urbaniste de la Ville, sont présentes.
- [5] 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

- [6] 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

- [7] 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 l'information des arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 mai 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 27 mars 2024, demandant un ajournement;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 mai 2024, sans aucune objection; reçu le 27 mars 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 mai 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 27 mars 2024, sans aucune préoccupation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 22 mars 2024, sans aucune observation;
- Services du Code du bâtiment de la Ville, courriel reçu le 27 mai 2024, sans aucune observation,
- R. Kemp, résident, courriel reçu le 24 mai 2024, appuyant la demande; reçu le 25 mars 2024, appuyant la demande;
- Association communautaire de Hintonburg, courriel reçu le 3 juin 2024, sans aucune préoccupation.

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la requérante a apporté suffisamment de preuves qui démontrent qu'une place de stationnement de cette taille peut accueillir des vélos de façon adéquate ». Le rapport met aussi l'accent sur le fait que la façade avant propose un pourcentage élevé de vitrage et une variété de matériaux pour tenir compte de la rue plutôt que de l'articulation du bâtiment.
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] 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.

- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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 1^{er} mai 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

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

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 **14 juin 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 **4 juillet 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