

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	16 août 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00323 et D08-02-23/A-00324
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Donald Wight et Michael Szczygiel
Adresse de la propriété :	263, boulevard St-Laurent
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Lot 105, plan enregistré 344
Zonage :	R3B
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	7 août 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le 21 février 2024, le Comité a reporté l'étude des demandes afin de donner aux requérants le temps de corriger une lacune dans le zonage et de poursuivre les discussions avec le personnel de la Ville au sujet de la conservation des arbres.
- [2] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en quatre parcelles distinctes en vue de construire quatre maisons en rangée, une sur chacune des parcelles nouvellement créées, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison et la remise existantes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00323 : 315, cercle Mart, partie 7 sur le plan 4R préliminaire

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 148 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.
- b) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 12 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.

A-00324 : 317, cercle Mart, partie 6 sur le plan 4R préliminaire :

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 114 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.
- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 12 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.

A-00325: 319, cercle Mart, parties 4 et 5 sur le plan 4R préliminaire :

- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 114 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.
- f) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 12 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.

A-00326: 321, cercle Mart, parties 1, 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire:

- g) Permettre la réduction de la superficie du lot à 172 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.
- h) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 12 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.

[4] La propriété en question ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Jacob Bolduc, l'agent des requérants, et Margot Linker, l'urbaniste de la Ville, sont présents.
- [6] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit accordée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [7] 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

- [8] 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 d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} août 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 16 février 2024, demandant un ajournement;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune objection; reçu le 14 février 2024, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 août 2024, avec des observations; reçu le 14 février 2024, avec des observations;
 - Hydro One, courriel reçu le 24 juillet 2024, sans aucune observation;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « le personnel n'a aucune réserve quant aux dimensions proposées pour les lots, car elles continueront vraisemblablement à répondre aux exigences minimales en matière de marges de recul et d'aménagement paysager. La hauteur proposée demeure conforme à ce qui est permis le long des corridors mineurs ».
- [12] 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.

- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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 qui est compatible avec les environs.
- [16] 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.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 4 juillet 2024, ce qui concerne 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 **16 août 2024**.



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 **5 septembre 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