

**DÉCISION  
DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	26 janvier 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00279
<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>	Cava Holdings
<b>Adresse de la propriété :</b>	90, rue Elm
<b>Quartier :</b>	14 - Somerset
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 55 et 56, plan enregistré 13
<b>Zonage :</b>	R4UB
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	17 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur de trois étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. L'habitation existante sera démolie.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 266,8 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 300 mètres carrés.
  - b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 8,8 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.
- [3] La demande indique également que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [4] Christine McCuaig, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et qui est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Mme McCuaig mentionne également que les préoccupations soulevées par un voisin ont été réglées à sa satisfaction.
- [5] En réponse à une observation contenue dans le rapport d'urbanisme de la Ville recommandant que « la décision précise clairement que la demande concerne un immeuble d'habitation de faible hauteur de quatre logements, car un immeuble d'habitation de faible hauteur de plus de huit logements se distingue par des normes de performance différentes ». Mme McCuaig accepte l'imposition d'une condition liant toute approbation de la demande à la construction d'un immeuble d'habitation de faible hauteur ne comptant pas plus de huit logements.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

#### La demande doit 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 sur l'information des arbres et une déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 janvier 2024, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 janvier 2024, sans aucune objection;

- Hydro Ottawa, courriel daté du 21 décembre 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports, courriel reçu le 19 décembre 2024, sans aucune observation;
- G. Magnan, voisin, courriel daté du 28 décembre 2024.

### Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [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 de la demande, soulignant que « tous les éléments liés à l'introduction d'un immeuble d'habitation de faible hauteur peuvent être convenablement pris en compte sur place ».
- [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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [16] 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.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** la construction proposée soit limitée à un maximum de huit (8) logements pour un immeuble d'habitation de faible hauteur.

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

« John Blatherwick »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« Simon Coakeley »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

*Intérêt déclaré*  
ARTO KEKLIKIA  
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 **26 janvier 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 **15 février 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