

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	27 septembre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00301
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	1828487 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	97, rue MacLaren
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	Lot 63 (côté nord de la rue MacLaren), plan enregistré 15558
Zonage :	R4UC [478]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes pour créer un nouveau lot aux fins d'aménagement résidentiel. L'immeuble d'habitation de faible hauteur existant sera conservé, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Le 7 février 2024, le Comité a ajourné l'audience prévue afin d'accorder plus de temps à la requérante pour identifier de nouvelles dérogations et fournir de plus amples précisions concernant le stationnement, les entrées de cour et le paysagement végétalisé sur le terrain conservé. La requérante a révisé sa demande en conséquence.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage suivantes :
 - a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 8,96 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 10 mètres.

- b) Permettre la réduction du retrait de cour latérale est à 0,3 mètre, alors que le Règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,5 mètre (retrait actuel).
- c) Permettre une place de stationnement résidentiel, alors que le Règlement ne permet aucune place de stationnement sur un lot dont la superficie est inférieure à 450 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Jillian Simpson, agente de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. Nico Church, également agent de la requérante, est aussi présent.
- [5] M. Church indique que la dérogation demandée pour une place de stationnement permettrait un paysagement végétalisé dans la cour arrière et améliorerait la situation actuelle. Il souligne également que l'un des locataires actuels a besoin d'un stationnement sur place.
- [6] M. Church demande que la condition d'autorisation provisoire requise par la Ville pour un plan de plantation d'arbres ne soit pas imposée parce qu'elle est prématurée à cette étape de l'aménagement.
- [7] En réponse, Nancy Young, forestière municipale, confirme qu'il s'agit d'une condition standard et qu'elle demande simplement un plan confirmant qu'il y a suffisamment d'espace sur chaque lot pour la plantation d'arbres.
- [8] Penelope Horn, l'urbaniste de la Ville, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] 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

- [10] 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 lettre d'accompagnement, registre parcellaire, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 septembre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 1^{er} février 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection; reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection; reçu le 30 janvier 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation, reçu le 2 février 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la présidente A. M. Tremblay désapprouvant la dérogation (c)) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la dérogation demandée au retrait intérieur minimal de la cour latérale permettra de légaliser l'emplacement du bâtiment existant. La réduction de la largeur des parcelles est mineure par nature, le centre-ville se caractérisant par une grande diversité de formes et de largeurs de parcelles ». Il est en outre mentionné que « compte tenu des conditions actuelles sur le site, l'autorisation proposée améliorera finalement la situation existante, qui est un grand parc de stationnement en surface ». Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été déposée démontrant que les dérogations auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [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** 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 15 août 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Ann M. Tremblay (dissidente, en partie)
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 **27 septembre 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

17 octobre 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