

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	27 septembre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00206
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	255 Marier Ltd.
Adresse de la propriété :	255, avenue Marier
Quartier :	12 – Rideau–Vanier
Description officielle :	Partie du lot 5, concession Junction Gore, canton géographique de Gloucester
Zonage :	R4UA-c
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 sa propriété en deux parcelles distinctes en vue de créer un nouveau lot pour la construction d'un bâtiment abritant six logements superposés. Il est prévu conserver la maison isolée de deux étages.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage comme elles sont décrites ci-après :

A-00206 : 257, avenue Marier, partie 1 du plan 4R préliminaire, bâtiment de logements superposés proposé :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 10,02 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 14 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 314,6 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 420 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Thomas Freeman, agent de la requérante, donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité. M. Freeman confirme qu'il accepte les conditions d'autorisation provisoire demandées par la Ville. Il fait remarquer que les demandes représentent une bonne planification, en fournissant de nouveaux logements sur le lot disjoint avec une possibilité de plantation d'arbres et d'aménagement paysager autour du bâtiment proposé.
- [4] L'urbaniste Elizabeth King confirme que la Ville n'a aucune réserve au sujet de la demande notant qu'un plan de viabilisation du site serait nécessaire à l'étape du permis de construire du projet.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Varvara Lobanova, résidente, fait part de ses préoccupations concernant l'abattage des arbres et le manque de transparence quant au nombre de chambres à coucher prévues dans les logements proposés.
- [6] Julian Alvarez Barkham, forestier de la Ville, précise qu'aucun permis n'est nécessaire pour enlever des arbres considérés comme trop petits.
- [7] Tim Beed, qui agit également à titre d'agent de la requérante, confirme que les arbres ont été enlevés conformément aux règlements municipaux.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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, plans, registre parcellaire, 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;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro One, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune objection;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- K. Walsh, résident, courriel reçu le 4 septembre 2024, appuyant la demande;
- V. Lobanova, résidente, courriel reçu le 17 septembre 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la création d'un nouveau lot et le projet d'un bâtiment de logements superposés sont cohérents avec le modèle d'aménagement du quartier ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [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 aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 1^{er} août 2024, en 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 **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