

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	14 février 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00286
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	G & B Investments Inc.
Adresse de la propriété :	346, avenue Roosevelt
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie 1, plan du lot 34, plan enregistré 114
Zonage :	R5B
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 février 2025, 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 quatre étages abritant six logements sur sa propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Lors de l'audience du 11 décembre 2024, le Comité a ajourné l'étude de la demande pour permettre à la requérante de demander des dérogations mineures supplémentaires.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la façade du lot à 15,28 mètres, alors que le Règlement exige une façade de lot d'au moins 18 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la cour latérale intérieure à 1,21 mètre (côté nord), alors que le Règlement exige une cour latérale intérieure d'au moins 2,5 mètres.

- c) Permettre la réduction de la cour latérale intérieure à 1,21 mètre (côté sud), alors que le Règlement exige une cour latérale intérieure d'au moins 2,5 mètres.
 - d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 454 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 540 mètres carrés.
- [4] La propriété 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] Dextor Edwards, agent de la requérante, donne un bref aperçu de la demande. Il explique que le triplex proposé conserverait le même superficie au sol du bâtiment tout en ajoutant trois logements.
- [6] L'urbaniste Penelope Horn répond aux questions du Comité concernant la fonctionnalité du site, soulignant que le stockage des déchets et des vélos serait effectué à l'intérieur du bâtiment et réduirait ainsi toute incidence sur les propriétés voisines.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- N. Cheeseman, résident, s'inquiète de l'absence de consultation de la communauté. Il estime que la proposition n'est pas mineure et fait remarquer que le terrain est actuellement vacant.
 - T. Gray, président de l'Association communautaire de Westboro, estime qu'il devrait y avoir une plus grande distance de séparation entre la proposition d'aménagement et les habitations voisines.
- [8] M. Edwards confirme qu'une lettre de la propriétaire expliquant l'intention de la demande a été envoyée aux voisins et qu'il a communiqué avec l'association communautaire locale, mais n'a pas reçu de réponse.
- [9] Mme Horn confirme que la requérante n'a pas besoin d'une dérogation mineure pour le triplex existant et qu'elle a obtenu un permis de construire. Elle confirme également que cette propriété fait l'objet d'une exception pour la hauteur de 19 mètres.
- [10] L'urbaniste Erin O'Connell ainsi que les propriétaires Sean et Kurt Westwell sont également présents.

[11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[12] 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

[13] 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, information sur les arbres, lettre de la propriétaire, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 24 janvier 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 22 janvier 2025, sans aucune observation;
- N. Cheeseman, résident, courriel daté du 20 janvier 2025, en opposition; courriel daté du 31 janvier 2025, en opposition;
- H. Robiliard, résident, courriel daté du 27 janvier 2025, en opposition; courriel daté du 31 janvier 2025, en opposition;
- S. Morris, résident, courriel daté du 28 janvier 2025, en opposition;

- C. Napier, résident, courriel daté du 28 janvier 2025, en opposition ; courriel daté du 1^{er} février 2025, en opposition ; courriel daté du 3 février 2025, en opposition;
- D. Proudfoot, résident, courriel daté du 31 janvier 2025, en opposition; courriel daté du 2 février 2025, en opposition;
- S. Burton, résident, courriel daté du 3 février 2025, en opposition;
- T. Gray, président de l'Association communautaire de Westboro, courriel daté du 3 février 2025, en opposition;
- J. McKibbon, résident, courriel daté du 3 février 2025, en opposition;

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [15] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre Blatherwick étant dissident) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [17] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [18] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [19] La Majorité du 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.
- [20] Par ailleurs, la Majorité du 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.

[21] En outre, la Majorité du Comité considère 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.

[22] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, 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 17 décembre 2024, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit 12 novembre 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Dissident
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absent
SIMON COAKELEY
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 **14 février 2025**.

« Michel Bellemare »
MICHEL BELLEMARE
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 6 mars 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux

utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.

- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au 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 l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veuillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

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