

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	16 mai 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-25/A-00019
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	204 Ste Monique Street Holdings Inc.
Adresse de la propriété :	204, rue Ste-Monique
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie des lots 79 et 80, plan enregistré 4M-27
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	7 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante a achevé les rénovations intérieures et extérieures de l'immeuble d'habitation de faible hauteur situé sur la propriété, y compris l'aménagement de cinq logements supplémentaires, ce qui donne un immeuble de faible hauteur de 10 logements, conformément aux plans qui accompagnent la demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- Permettre l'augmentation du nombre de logements à 10, alors que le Règlement permet un maximum de 8 logements.
 - Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale d'angle à 4,31 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale d'angle minimale de 4,5 mètres.

- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure est à 0 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 1,5 mètre.
 - d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 1,6 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 4 mètres.
 - e) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 2,1 mètres pour une structure accessoire, alors que le Règlement exige une marge de recul avant minimale de 4,5 mètres pour les structures accessoires.
 - f) Permettre la réduction de l'aire de paysagement végétalisé dans la cour arrière à 39 mètres carrés, alors que le Règlement exige une aire de paysagement végétalisé dans la cour arrière d'au moins 50 mètres carrés.
- [3] 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

- [4] Jacob Bolduc, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Bolduc souligne que le bâtiment a nécessité d'importantes rénovations au moment de son acquisition par la requérante. Il résume les difficultés posées par sa réutilisation adaptative, y compris les défis liés à la mise en place d'un lieu approprié pour l'entreposage des déchets.
- [5] En réponse aux questions du Comité, Jonathan Bielecki, du 204 Ste Monique Holdings Inc, la requérante, précise qu'un permis de construction a été obtenu pour rénover le bâtiment et faire passer le nombre de logements de cinq à huit, et confirme que deux logements supplémentaires ont été construits dans le cadre des rénovations.
- [6] M. Bielecki indique également que, bien que les détails des rénovations proposées et de l'augmentation du nombre de logements n'aient pas été discutés avant la construction, les voisins qu'il a consultés étaient généralement favorables à la densification et aux améliorations qu'il apportait à la propriété.
- [7] M. Bolduc souligne qu'une réunion a eu lieu par la suite avec l'Association communautaire de Vanier, qui a confirmé par écrit au Comité qu'elle n'avait aucune réserve au sujet de la demande. Il fait remarquer que le personnel de la Ville n'a soulevé aucune préoccupation quant à l'augmentation du nombre de logements. Il fait valoir également que les dérogations demandées sont appropriées pour cette propriété et qu'elles permettent d'atteindre l'objectif du Plan

officiel, qui consiste à accroître la densité à proximité des transports en commun et à offrir un large éventail de choix de logements dans le secteur.

[8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- B. Boulton, résident, exprime son soutien à la demande. Il note qu'elle fournit des logements nécessaires et améliore les conditions sur le site. Il soulève toutefois des préoccupations concernant le manque de stationnement requis et la possibilité d'un débordement du stationnement dans les rues du quartier.

[9] L'urbaniste Elizabeth King est également présente.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : **DEMANDE ACCORDÉE,
EN PARTIE**

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[11] 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

[12] 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, rapport d'information sur les arbres révisé, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} mai 2025, avec quelques préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 avril 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 17 avril 2025, sans aucune observation;

- Ministère des Transports de l'Ontario daté du 16 avril 2025, sans aucune observation;
- B. Boulton, résident, courriel reçu le 22 avril 2025, appuyant la demande;
- C. Greenshields, président, Association communautaire de Vanier, courriel daté du 5 mai 2025, appuyant la demande.

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande en partie.
- [14] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que les dérogations (b), (c), (d), (e) et (f) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « quelques préoccupations » concernant la réduction de la marge de recul par rapport à la ligne de lot avant pour l'abri à déchets proposé, soulignant que « [l']intention est qu'une structure accessoire ne soit pas plus dominante que l'habitation principale dans la cour avant [...] ». Toutefois, le Comité prend également note des preuves présentées par l'agent de la requérante selon lesquelles l'emplacement et l'aménagement paysager entourant l'abri à déchets proposé sont appropriés en raison des marges de recul et de l'espace limités à l'intérieur du bâtiment existant. Il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation précédente qui consistait à entreposer les poubelles sur le côté du bâtiment.
- [16] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations (b), (c), (d), (e) et (f) auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations (b), (c), (d), (e) et (f) 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.
- [18] Le Comité estime également que les dérogations (b), (c), (d), (e) et (f) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [19] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations (b), (c), (d), (e) et (f) 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.

- [20] En outre, le Comité estime que les dérogations (b), (c), (d), (e) et (f), tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [21] Par contre, au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (les membres A. M. Tremblay et S. Lécuyer ayant exprimé leur dissidence) n'est pas convaincue que la dérogation (a) satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [22] Plus précisément, la Majorité du Comité estime que les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour démontrer que la dérogation (a) respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, qui limite les immeubles d'habitation à huit logements à cet endroit.
- [23] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations (b), (c), (d), (e) et (f) 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 le 25 mars 2025, en ce qui concerne les dérogations (b), (c), (d), (e) et (f). La dérogation (a) n'est pas autorisée.

« *Ann. M. Tremblay* »
(*dissidence indiquée*)
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakely* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
(*dissidence indiquée*)
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 mai 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 5 juin 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