



**COMITÉ DE DÉROGATION
DE LA VILLE D'OTTAWA**

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION
(Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00269
Propriétaire(s) : Christian Szpilfogel
Adresse : 157-159, rue James
Quartier : 14 – Somerset
Description officielle : partie des lots 20 et 21, plan enregistré 30671
Zonage : R4-UD (478)
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu le **19 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

Le propriétaire souhaite rénover l'immeuble d'habitation de faible hauteur existant en ajoutant cinq logements, portant ainsi le total à 12 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 2,94 mètres (157, rue James) et la réduction du retrait de la cour avant à 3,03 mètres (159, rue James), alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière 9,59 mètres, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière d'au moins 9,94 mètres.
- c) Permettre que 16 % des logements (un logement) aient deux chambres, alors que le Règlement de zonage exige que 25 % des logements (trois logements) aient deux chambres à coucher lorsqu'il s'agit d'un lot de 450 mètres carrés ou plus.

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0029) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président fait prêter serment à Christian Szpilfogel, propriétaire du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Dans sa présentation au Comité, M. Szpilfogel indique que deux des dérogations demandées concernent les conditions existantes et que la dérogation restante se rapporte à la structure du bâtiment.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

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.

Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent tous les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « Le personnel n'est pas préoccupé par la réduction proposée du nombre de logements de deux chambres à coucher, car la rénovation du bâtiment existant ne comprend que des modifications physiques minimales, tout en fournissant cinq logements supplémentaires, ce qui change légalement l'utilisation et permet de conclure que la disposition s'applique également aux logements existants. Le personnel note qu'un logement de deux chambres à coucher est fourni, ce qui est conforme à l'exigence de 25 % du nombre total de logements lorsqu'on ne considère que les nouveaux logements proposés. » Le rapport d'urbanisme qualifie également les retraits réduits de la cour avant de « condition existante » et, en ce qui concerne le retrait réduit de la cour arrière, il précise ce qui suit : « Le personnel n'a aucune inquiétude quant à la réduction proposée du retrait de la cour arrière, car les autres éléments de la cour arrière, tels que l'aire d'agrément, la superficie minimale de la cour arrière et le stationnement sont indiqués comme étant conformes au Règlement de zonage ».

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le secteur environnant. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative sur les propriétés adjacentes ou le quartier en général.

Le Comité autorise les dérogations demandées **sous réserve que** les dérogations s'appliquent à la maison existante située aux 157-159, rue James et soient limitées à la durée de vie du bâtiment.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 17 novembre 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00269
Owner(s) / Propriétaire(s): Christian Szpilfogel
Location / Emplacement: 157-159 James Street

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.



Date of Decision / Date de la décision
October 28, 2022 / 28 octobre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier