Committee of Adjustment **Comité de dérogation**

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	16 décembre 2022
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00210
Propriétaire :	R&Y Holdings Inc.
Adresse :	16, rue Lowrey
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	partie du lot 65, plan enregistré 57
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	7 décembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

[1] La propriétaire souhaite démolir le triplex existant et construire un immeuble résidentiel de faible hauteur abritant quatre logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

[2] Lors de son audience du 5 octobre 2022, le Comité a ajourné la demande *sine die*, afin d'accorder à la requérante le délai nécessaire pour présenter des dérogations supplémentaires et déposer une analyse du caractère du paysage de rue (APR).

DISPENSE REQUISE

[3] La 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 arrière 7,25 mètres, **et de la superficie de la cour arrière à 22,6 %**, ou 24,03 % de la profondeur du lot, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 9,05 mètres, ou 30 % de la profondeur du lot et **une superficie de cour arrière d'au moins 25 %.**

b) Permettre la réduction du **retrait** de la cour latérale **intérieure** ~~nord~~ à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un **retrait** de cour latérale **intérieure** d'au moins 1,5 mètre.

~~c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale sud à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,5 mètre.~~

d) Permettre que 14,5 % de la surface de la façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire de la ligne de retrait avant, alors que le règlement exige qu'au moins 20 % de la surface de la façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire de la ligne de retrait avant. **(nouvelle)**

e) Permettre la réduction de la largeur de l'allée pour les bacs à déchets à 0,9 mètre, alors que le règlement exige que la largeur de l'allée pour les bacs à déchets ne soit pas inférieure à 1,2 mètre. **(nouvelle)**

f) Permettre une allée interrompue pour le déplacement des bacs à déchets entre une aire d'entreposage des déchets et la ligne de rue ou la voie publique empruntée, alors que le règlement stipule qu'une allée pour le déplacement des bacs à déchets entre une aire d'entreposage des déchets et la ligne de rue ou la voie publique empruntée ne doit pas être interrompue par un soupirail, une dépression ou un changement de niveau qui entraverait le déplacement d'un bac à déchets sur roues. **(nouvelle)**

[4] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

[5] Lors de l'audience, le président du Groupe fait prêter serment à Amanda Sanford, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

[6] Dans sa présentation au Comité, Mme Sanford souligne que l'APR avait été présentée comme l'exigeaient les Services de planification. Mme Sanford déclare que les dérogations demandées concernent les conditions existantes sur le site. L'immeuble a été construit récemment comme un triplex, et avec l'ajout proposé d'un quatrième logement, l'immeuble serait maintenant considéré comme un petit immeuble d'habitation de quatre logements, ce qui nécessiterait de se conformer à des dispositions supplémentaires en vertu du Règlement de zonage.

[7] En réponse aux questions du Comité, Mme Sanford confirme que la place de stationnement à l'avant du bâtiment a été supprimée, car le stationnement sur place n'est pas permis sur un lot de cette largeur et de cette superficie totale.

[8] Le Comité note que, comme le souligne le rapport d'urbanisme, la dérogation (c) peut être supprimée, et les dérogations (a) et (b) doivent être modifiées comme suit :

a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière 7,25 mètres, **et de la superficie de la cour arrière à 22,6 %** ou 24,03 % de la profondeur du lot, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 9,05 mètres, ou 30 % de la profondeur du lot et **une superficie de cour arrière d'au moins 25 %.**

b) Permettre la réduction du **retrait** de la cour latérale **intérieure** ~~nord~~ à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un **retrait** de cour latérale **intérieure** d'au moins 1,5 mètre.

c) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour latérale sud à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,5 mètre.~~

[9] Avec l'accord de Mme Sanford, la demande est modifiée en conséquence.

[10] Le Comité entend également Cheryl Parrott du 123, chemin Bayview Station. Elle exprime des inquiétudes quant à la santé et à la sécurité concernant le déplacement des déchets dans la cour latérale nord, faisant remarquer le retrait déjà réduit et l'empiètement de la propriété voisine sur le site visé. Mme Parrott est d'avis que la cour latérale sud serait la voie privilégiée pour le déplacement des déchets dans les deux sens. En réponse, Mme Sandford affirme que la proposition permettrait à la cour latérale sud de continuer à servir de voie privilégiée pour le transport des déchets.

[11] Margot Linker, urbaniste de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

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

[13] 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.

[14] D'après la preuve, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées (e) et (f) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. De plus, seulement deux des quatre membres du Comité qui ont entendu la demande (le vice-président J. Blatherwick et le membre M. Wildman ne sont pas d'accord) sont convaincus que les dérogations (a), (b) et (d) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi.

Conformément aux règles de procédure du Comité, toute demande faisant l'objet d'un vote à égalité est réputée être refusée.

[15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes. Toutefois, le rapport souligne également que « le personnel reconnaît que dans cette demande particulière, le triplex est déjà construit et que l'espace dans la cour latérale intérieure pour le déplacement des déchets ne peut pas être augmenté. »

[16] Compte tenu des circonstances, le Comité (le vice-président J. Blatherwick et le membre M. Wildman sont dissidents en ce qui concerne les dérogations (a), (b) et (d)) estime que la proposition n'est pas fonctionnelle pour l'entretien adéquat de la propriété visée et conclut que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que les dérogations demandées sont souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété et par rapport aux terrains avoisinants, qu'elles respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage ou qu'elles sont mineures.

[17] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

Avec une dissidence notée
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
STAN WILDER
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Bonnie Oakes Charron »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

Avec une dissidence notée
MICHAEL WILDMAN
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 décembre 2022**.

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 **5 janvier 2023**, 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, 4e 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.

This 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