

DÉCISION**DE LA VILLE D'OTTAWA**

en vertu de l'article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire

Date de la décision :	20 janvier 2023
Dossiers :	D08-02-22/A-00320 et D08-02-22/A-00321
Propriétaire(s) :	Chad and Jessica Richardson
Adresse :	172 et 174, avenue Russell
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	lot 27, plan enr. 81868, parties 1 à 5, plan 4R-24093
Zonage :	R4UD [480]
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	11 janvier 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] Les propriétaires souhaitent convertir les habitations jumelées existantes en un bâtiment résidentiel de faible hauteur de huit logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

A-00320 : 172, avenue Russell, (partie 1) du lot 27, bâtiment résidentiel de faible hauteur proposé

- a) Permettre la réduction de la surface de fenêtres à 20 % de l'élévation avant, alors que le règlement exige une surface de fenêtres d'au moins 25 % de l'élévation avant.
- b) Permettre que 14,2 % 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 façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire de la ligne de retrait avant.
- c) Permettre qu'aucun retrait supplémentaire de la façade avant ne soit exigé, pour un lot de moins de 15 mètres de largeur, et lorsqu'un balcon au troisième étage n'est pas fourni, alors que le règlement exige qu'aucun retrait supplémentaire de la façade avant ne soit exigé dans le cas d'un lot de moins

de 15 mètres de largeur, si un balcon ou un porche à chaque étage au niveau du rez-de-chaussée ou au-dessus est fourni.

- d) Permettre la réduction de la largeur minimale à 2,31 mètres pour une entrée de cour donnant accès à des places de stationnement autres que celles d'un garage ou d'un parc de stationnement, alors que le règlement exige une largeur minimale de 2,61 mètres pour une entrée de cour donnant accès à des places de stationnement autres que celles d'un garage ou d'un parc de stationnement.
- e) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure nord à 0,10 mètre, alors que le règlement exige un retrait de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- ~~f) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 3,88 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~

A-00321 : 174, avenue Russell, (parties 2, 3, 4 et 5) du lot 27, bâtiment résidentiel de faible hauteur proposé

- g) Permettre la réduction de la surface de fenêtres à 20 % de l'élévation avant, alors que le règlement exige une surface de fenêtres d'au moins 25 % de l'élévation avant.
- h) Permettre que 14,2 % 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 façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire de la ligne de retrait avant.
- i) Permettre qu'aucun retrait supplémentaire de la façade avant ne soit exigé, pour un lot de moins de 15 mètres de largeur, et lorsqu'un balcon au troisième étage n'est pas fourni, alors que le règlement exige qu'aucun retrait supplémentaire de la façade avant ne soit exigé dans le cas d'un lot de moins de 15 mètres de largeur, si un balcon ou un porche à chaque étage au niveau du rez-de-chaussée ou au-dessus est fourni.
- j) Permettre la réduction de la largeur minimale à 2,31 mètres pour une entrée de cour donnant accès à des places de stationnement autres que celles d'un garage ou d'un parc de stationnement, alors que le règlement exige une largeur minimale de 2,61 mètres pour une entrée de cour donnant accès à des places de stationnement autres que celles d'un garage ou d'un parc de stationnement.
- k) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure sud à 1,04 mètre, alors que le règlement exige un retrait de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

- ~~l) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 3,88 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~

AUDIENCE PUBLIQUE

- [2] Le président fait prêter serment à Chad Richardson, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [3] Le Comité note que, comme le souligne le rapport d'urbanisme, les dérogations (f) et (l) ne sont pas nécessaires et peuvent être supprimées, et que les dérogations (d) et (j) doivent être modifiées pour se lire comme suit :

A-00320 : 172, avenue Russell, (partie 1) du lot 27, bâtiment résidentiel de faible hauteur proposé

- d) Permettre la réduction de la largeur minimale à 2,31 mètres pour une entrée de cour donnant accès à des places de stationnement autres que celles d'un garage ou d'un parc de stationnement, alors que le règlement exige une largeur minimale de 2,61 mètres pour une entrée de cour donnant accès à des places de stationnement autres que celles d'un garage ou d'un parc de stationnement.
- ~~f) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 3,88 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~

A-00321 : 174, avenue Russell, (parties 2, 3, 4 et 5) du lot 27, bâtiment résidentiel de faible hauteur proposé

- j) Permettre la réduction de la largeur minimale à 2,31 mètres pour une entrée de cour donnant accès à des places de stationnement autres que celles d'un garage ou d'un parc de stationnement, alors que le règlement exige une largeur minimale de 2,61 mètres pour une entrée de cour donnant accès à des places de stationnement autres que celles d'un garage ou d'un parc de stationnement.
- ~~l) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 3,88 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~
- [4] Avec l'accord de M. Richardson, les demandes sont modifiées en conséquence.
- [5] M. Richardson a donné au Comité un aperçu des demandes, soulignant que le bâtiment existe depuis les années 1900 et que les dérogations demandées visent à rendre les logements conformes au Règlement de zonage.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Richardson confirme qu'il a déposé un permis de construire le 2 janvier 2022. Il confirme aussi qu'il est au courant des

préoccupations des voisins concernant la densification et l'augmentation du stationnement dans la rue. M. Richardson souligne que, en plus de la place de stationnement existante située à l'avant du 174, avenue Russell, deux places de stationnement seraient aménagées dans la cour arrière. Il ajoute que les places de stationnement seraient accessibles à partir de l'entrée de cour qui peut accueillir des véhicules compacts. M. Richardson souligne également que, depuis 2020, il est également propriétaire des 176 et 178, avenue Russell, au sud, et qu'aucune servitude d'accès à l'entrée de cour n'est requise. Enfin, M. Richardson précise qu'il a reçu un avis juridique selon lequel il n'y aurait pas de problème à construire le rajout sur l'emprise existante à l'arrière de la propriété, car il est également propriétaire des biens-fonds adjacents.

[7] L'urbaniste Margot Linker est également présente à l'audience.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES TELLES QUE MODIFIÉES

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [9] 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.
- [10] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, faisant valoir que : « le lot existant répond aux normes de rendement minimales requises pour un immeuble d'habitation de faible hauteur abritant un maximum de 8 logements en ce qui concerne la largeur et la superficie du lot ». En ce qui concerne l'élévation avant du bâtiment, le rapport souligne également « qu'il s'agit d'une façade existante qui ne sera pas touchée par le rajout ».
- [12] Le Comité note aussi qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs et s'harmonise au paysage de rue, 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.

- [14] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [15] 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 5 janvier 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 18 novembre 2022, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
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 **20 janvier 2023**.

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 **9 février 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie 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.

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