

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

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

Date de la décision :	24 février 2023
Dossier :	D08-02-22/A-00341
Propriétaire(s) :	2612623 Ontario Inc.
Adresse :	507, avenue Churchill
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	partie de l'îlot 2 (Est de l'avenue Churchill Nord), plan enregistré 42
Zonage :	R4UD [2684]-c
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	15 février 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite convertir le triplex existant de trois étages en un immeuble d'habitation de faible hauteur en ajoutant deux logements au sous-sol, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] 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 latérale intérieure à 1,15 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
 - b) Permettre que 0 % de la façade avant soit en retrait du mur avant, alors que le règlement exige qu'au moins 20 % de la façade avant soit en retrait d'au moins 0,6 mètre du mur avant.
 - c) Permettre que le bâtiment soit situé à 24,95 mètres de la ligne de lot avant, alors que le règlement exige qu'aucune partie d'un bâtiment ne soit située à plus de 24 mètres de la ligne de lot avant.

- d) Permettre la réduction de la bande tampon paysagère à 1,31 mètre dans la cour arrière, alors que le règlement exige une bande tampon paysagère minimale de 3,0 mètres dans la cour arrière.
- e) Permettre l'aménagement d'une entrée de cour asphaltée et d'une aire de stationnement en pavés autobloquants non perméables dans la cour arrière, alors que le règlement exige qu'une place de stationnement située dans la cour arrière, ainsi que toute entrée de cour menant à cette place de stationnement, soit revêtue d'une surface perméable ou poreuse.
- f) Permettre trois (3) places de stationnement dans la cour arrière, alors que le règlement stipule qu'aucun stationnement de véhicule automobile n'est permis sur un terrain de moins de 450 mètres carrés.

[3] 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

- [4] Le président du Groupe fait prêter serment à Michael Segreto, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Dans sa présentation au Comité, M. Segreto confirme que le bâtiment a récemment été construit comme un triplex. Il explique que, comme il est projeté d'y ajouter deux logements, le bâtiment serait maintenant considéré comme un immeuble d'habitation de faible hauteur, entraînant la nécessité de se conformer à des dispositions supplémentaires en vertu du Règlement de zonage.
- [5] Les urbanistes Erin O'Connell et Margot Linker sont présentes. Mme Linker déclare que la Direction générale a certaines préoccupations concernant la demande, car la zone R4UB donne la priorité au paysagement végétalisé plutôt qu'aux places de stationnement. Elle affirme que le Règlement de zonage n'exige pas de stationnement sur la propriété en question et qu'il serait préférable de supprimer les places de stationnement en faveur de matériaux végétaux supplémentaires.
- [6] Le Comité entend Charles Ficner, du 465, avenue Tweedsmuir, qui soulève des préoccupations concernant le processus, la fonctionnalité des places de stationnement et la sécurité liée aux portes d'entrée des unités au sous-sol donnant sur l'entrée de cour commune.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [8] 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.

- [9] En se fondant sur la preuve, la Majorité du Comité (le membre H. MacLean exprime sa dissidence) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [10] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « Le personnel est préoccupé par la dérogation visant à permettre le stationnement alors qu'il est interdit sur le site en question en raison de la taille du lot. Malgré la taille du lot, le stationnement n'est pas nécessaire dans le cas présent et il est fourni au détriment de la possibilité d'offrir un paysagement végétalisé suffisant sur le bien-fonds ». Au vu de la preuve, les dérogations demandées représentent les conditions actuelles de l'emplacement, car il est prévu utiliser les murs existants et effectuer les travaux seulement à l'intérieur du sous-sol du bâtiment.
- [11] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [12] 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.
- [13] La Majorité du 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 et contribue à l'aménagement intercalaire approprié dans la zone urbaine.
- [14] 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.
- [15] Enfin, la Majorité du 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.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** la dispense s'applique à l'habitation existante située au 507, avenue Churchill et qu'elle soit limitée à la durée de vie de ce bâtiment seulement.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

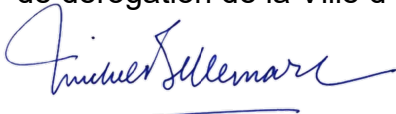
« *Stan Wilder* »
STAN WILDER
MEMBRE

Dissident
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 **24 février 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 **16 mars 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, 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