

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00081
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Zeeshan Ali
Adresse de la propriété :	41, avenue Arlington
Quartier :	14 – Somerset
Description officielle :	Partie du lot, nord de l'avenue Arlington, plan enregistré 30
Zonage :	R4UD [479]
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	3 mai 2023

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un petit immeuble d'habitation de trois étages abritant huit logements. Le bâtiment existant sera démoli.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la construction d'un immeuble d'habitation de faible hauteur, alors que le règlement interdit les nouvelles constructions qui ne conservent pas le même caractère, la même échelle, la même masse, le même volume, la même surface de plancher et le même emplacement que ceux qui existaient avant l'enlèvement ou la destruction du bâtiment.
 - b) Permettre la saillie de l'escalier de sortie à ~~3,4~~ **2,94** mètres dans la cour arrière, alors que le règlement permet à un escalier de sortie de faire saillie tout au plus de 2,2 mètres dans la cour requise.
 - c) ~~Permettre la saillie de l'escalier de sortie à 3,4 mètres dans la cour arrière, alors que le règlement permet qu'un escaliers à paliers s'avance de~~

~~2,2 mètres dans la cour arrière lorsqu'il est destiné à servir de sortie aux logements situés au deuxième étage et aux étages supérieurs.~~

- d) Permettre le prolongement de l'allée piétonne entre l'emprise et l'entrée pour donner accès à un banc dans la cour avant, alors que le règlement permet l'aménagement d'une allée dans la cour avant lorsqu'elle donne accès entre l'emprise ou l'entrée de cour et l'entrée d'un logement.

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

AUDIENCE PUBLIQUE

[4] Le président du groupe a fait prêter serment à Tamara Nahal, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage d'avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

[5] Mme Nahal donne un aperçu de la demande, soulignant qu'après de nouvelles discussions avec l'urbaniste, la proposition a été modifiée pour répondre aux préoccupations relatives à la saillie de l'escalier dans la cour arrière. Mme Nahal indique que la dérogation (c) est redondante et n'est plus nécessaire, et qu'avec la soumission des plans révisés, la dérogation (b) doit être révisée comme suit :

- b) Permettre la saillie de l'escalier de sortie à ~~3,4~~ **2,94** mètres dans la cour arrière, alors que le règlement permet à un escalier de sortie de faire saillie tout au plus de 2,2 mètres dans la cour requise.

~~c) Permettre la saillie de l'escalier de sortie à 3,4 mètres dans la cour arrière, alors que le règlement permet qu'un escaliers à paliers s'avance de 2,2 mètres dans la cour arrière lorsqu'il est destiné à servir de sortie aux logements situés au deuxième étage et aux étages supérieurs.~~

[6] Zeeshan Ali, le requérant, Jacob Bolduc, représentant également le requérant et l'urbaniste Margot Linker sont également présents.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE,
MODIFIÉE**

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[7] 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

- [8] 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.
- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres
 - Le rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} mai 2023, sans préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 avril 2023, sans réserve
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 27 avril 2023, sans préoccupation
 - Hydro One, courriel daté du 27 avril 2023, sans préoccupation
 - Ministère des Transports, courriel daté du 25 avril 2023, aucun commentaire

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, 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 signale que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » quant à la demande. Le rapport souligne que : « Compte tenu du fait que la proposition en question contribue à l'atteinte de l'objectif général de la Ville en matière de densification, que le requérant a répondu aux critères pertinents exigés pour la démolition d'une ressource porteuse du caractère (RPC), et que la conception du bâtiment proposé est conforme aux politiques et aux lignes directrices du Plan des DCP [district de conservation du patrimoine du centre-ville], le personnel ne s'oppose pas à son approbation ». Le rapport reconnaît également les efforts déployés par le requérant pour répondre aux préoccupations soulevées, soulignant que les « plans révisés montrent que la saillie des escaliers dépassera l'exigence maximale prévue pour les trois marches inférieures, et que le reste de l'escalier sera conforme au Règlement de zonage ».
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au 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.
- [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 est compatible avec les modèles d'utilisation du sol et le caractère résidentiel de faible hauteur du quartier.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 28 avril 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« Stan Wilder »
STAN WILDER
MEMBRE

Absente
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Steven Lewis »
STEPHEN LEWIS
MEMBRE

« Michael Wildman »
MICHAEL WILDMAN
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 **12 mai 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 **1^{er} juin 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