

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	14 juillet 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00035
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire :	556 Riverdale Inc.
Adresse de la propriété :	556, avenue Riverdale
Quartier :	17 – Capitale
Description officielle :	Partie du lot M, concession C (façade Rideau) canton géographique de Nepean
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	5 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite convertir le triplex existant en un immeuble d'habitation de faible hauteur, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] À l'audience du 19 avril 2023, le Comité a reporté l'audition de la demande *sine die* pour permettre à la propriétaire de demander une dispense supplémentaire et de consulter l'urbaniste de la Ville.

DÉROGATIONS DEMANDÉES :

- [3] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre le stationnement d'un véhicule automobile alors que le règlement ne permet aucune place de stationnement pour les immeubles d'habitation de faible hauteur construits sur des lots de moins de 450 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction de l'aire rectangulaire de paysagement végétalisé à 12 mètres carrés, alors que le règlement exige une aire rectangulaire regroupée de paysagement végétalisé d'au moins 35 mètres carrés dans la

cour arrière et dont la dimension la plus longue n'est pas plus que le double de la dimension la plus courte.

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

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Luca Diaconescu, agent de la requérante, répond aux questions du Comité, expliquant que la place de stationnement existante a été légalement établie au moment de la construction du triplex en 2020.
- [5] L'urbaniste Margot Linker confirme que le Règlement de zonage permet le stationnement pour un triplex, mais qu'il est interdit pour un immeuble d'habitation de faible hauteur sur un terrain d'une superficie inférieure à 450 mètres carrés. Comme il est proposé de convertir le triplex en immeuble d'habitation de faible hauteur, la place de stationnement existante ne serait plus permise.
- [6] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

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 :
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 juin 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 14 avril 2023, comprenant une demande d'ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 juin 2023, sans aucune objection; daté du 13 avril 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 28 juin 2023, avec des observations; daté du 12 avril 2023, avec des observations

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 note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que « 1,2 mètre fournit un espace suffisant pour l'entretien de la façade et l'accès » le long de la cour latérale intérieure. En ce qui concerne le stationnement et l'aménagement paysager, le rapport conclut que : « Bien que le personnel reconnaisse que la suppression de la place de stationnement permettrait de se conformer au zonage pertinent, il s'agit de conditions existantes qui ne seront pas aggravées et qui contribueront à fournir des logements intermédiaires manquants dans le Transect du secteur urbain intérieur, conformément aux objectifs généraux du Plan officiel ».
- [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 voisines.
- [13] Compte tenu des circonstances, le 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.
- [14] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition est conforme au caractère du quartier et qu'elle contribue à la construction de nouveaux logements dans le Transect du secteur urbain intérieur.

- [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, 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 déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 13 mars 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Ann. M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

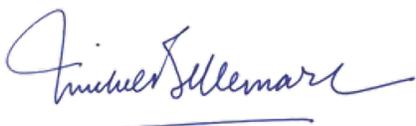
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
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 **14 juillet 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

3 août 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