

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	25 août 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00171
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	2431978 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	24, rue Lowrey
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 69, plan enregistré 57
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	16 août 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite démolir une partie de l'arrière du bâtiment existant pour construire un rajout de trois étages abritant quatre logements ce qui portera le total à six logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [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 0,42 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
 - b) Permettre que 14 % de la façade avant soit composée de fenêtres, alors que le règlement prévoit qu'une façade avant doit comporter au moins 25 % de fenêtres.
 - c) Permettre une place de stationnement automobile, alors que le règlement ne permet pas les places de stationnement automobile sur les lots de moins de 450 mètres carrés.

- d) Permettre l'accès à l'aire d'entreposage des déchets par une place de stationnement, alors que le règlement exige une allée d'une largeur minimale de 1,2 mètre pour le déplacement des conteneurs à déchets entre l'aire d'entreposage des déchets et la rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il ajoute que la proposition respecte le code de prévention des incendies et que l'accès à l'arrière du stationnement proposé mène aux espaces de rangement au sous-sol du bâtiment.
- [4] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy déclare que le déplacement des conteneurs à déchets peut se faire par la place de stationnement proposée avec la coopération des résidents. Il est d'avis que la place de stationnement existante est conforme au Règlement de zonage et que la requérante prendra les mesures nécessaires pour résoudre toute infraction. Il fait remarquer que l'entrée de cour n'est pas partagée avec le voisin contigu, que la distance entre le porche avant et la limite de propriété est de 2,8 mètres et que la requérante préférerait conserver le porche existant plutôt que la place de stationnement.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, fait part de ses préoccupations concernant les dérogations (c) et (d), notant que la place de stationnement limite l'accessibilité à l'arrière de la propriété et le déplacement des conteneurs à déchets. Elle fait remarquer que la cour latérale de la propriété au sud est plus petite que celle de la propriété en question.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- L. Hoad, Association communautaire de Hintonburg, explique son opposition à la proposition en raison de la taille de la place de stationnement proposée et de l'absence de paysagement végétalisé.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE, EN PARTIE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [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.

Éléments de preuve

- [9] 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 justification de l'aménagement, les plans, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, les copies de la correspondance du personnel de la Ville, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 août 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 16 août 2023, sans aucune observation
 - Ministère des transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
 - L. Hoad, Association communautaire de Hintonburg, courriel daté du 10 août 2023, s'opposant à la demande
 - N. Brodie, un voisin, courriel daté du 14 août 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande en partie.
- [11] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations (a) et (b) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que les dérogations (a) et (b) sont des conditions existantes, et qu'avec l'ajout de quatre logements à l'arrière, la

place de stationnement proposée entravera l'accès à l'entrée principale des logements ajoutés et entravera la mobilité des vélos et des conteneurs à déchets.

- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations (a) et (b) auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations (a) et (b) 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.
- [15] Le Comité estime également que les dérogations (a) et (b) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations (a) et (b) 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations (a) et (b), tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] Inversement, au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations (c) et (d) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [19] Plus précisément, le Comité estime que les dérogations demandées (c) et (d) ne représentent pas un aménagement ordonné et ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage en ce qui a trait à l'accessibilité et à la sécurité lorsqu'un véhicule est garé dans la place de stationnement.
- [20] N'ayant pas respecté l'un des quatre critères prévus par la loi, le Comité ne peut autoriser les dérogations (c) et (d).
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations (a) et (b), **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 14 juillet 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [22] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations (c) et (d).

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

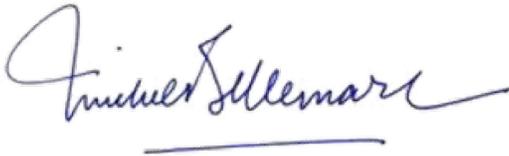
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

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

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »
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 **25 août 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 **14 septembre 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.

Ce document est également offert en français.

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