

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	25 août 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00118
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Marco Rayes
Adresse de la propriété :	9, rue Ladouceur
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Moitié est du lot 64, plan enregistré 57
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 août 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite transformer le triplex existant en immeuble d'habitation de faible hauteur, en aménageant un logement supplémentaire dans le bâtiment.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le 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 0,65 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
 - b) Permettre l'aménagement de deux places de stationnement pour un immeuble d'habitation de faible hauteur, alors que le règlement ne permet pas le stationnement de véhicules motorisés sur un lot d'une superficie inférieure à 450 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Avant l'audience prévue le 5 juillet 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'urbaniste Basma Alkhatib, afin de donner au

requérant le temps de déposer des renseignements supplémentaires concernant les conditions de la cour arrière. Lors de l'audience, le Comité entend Evan Saunders, agent du requérant, qui se dit d'accord avec l'ajournement. M. Saunders demande que la demande soit ajournée au 16 août 2023, afin de disposer d'un délai supplémentaire pour consulter les Services de planification et l'Association communautaire de Hintonburg.

- [4] Avec l'accord de toutes les parties, l'audition de la demande est reportée à l'audience prévue le 16 août 2023.

Résumé des observations orales

- [5] À l'audience du 16 août 2023, Evan Saunders, agent du requérant, brosse un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- L. Hoad (présidente, Association communautaire d'Hintonburg Inc.), souligne les préoccupations concernant l'absence de paysagement végétalisé sur la propriété, notant que le requérant ne satisfait pas aux exigences en matière de paysagement végétalisé du Règlement de zonage. Mme Hoad demande également qu'une condition visant à mettre en place une barrière pour empêcher le stationnement sur les zones non désignées soit imposée si la demande est approuvée.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, confirme que les Services de planification n'ont pas de réserve à l'égard de la demande. Mme Alkhatib fait remarquer que le terrain est légalement non conforme et que la mise en œuvre d'un paysagement végétalisé dans la cour arrière n'est pas nécessaire. Elle répond également aux questions du Comité au sujet d'une demande antérieure en 2015, notant que toutes les dérogations demandées ont été accordées sans conditions ou exigences relatives à l'aménagement paysager.
- [8] M. Saunders se rapporte à sa présentation, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du Comité, qui souligne que le requérant propose de construire des jardinières dans les cours arrière et avant afin d'accroître le paysagement végétalisé. Il ajoute que l'emplacement des jardinières dans la cour arrière empêcherait le stationnement de s'étendre jusqu'à l'arrière du lot.
- [9] Marco Rayes, le requérant, répond aux questions du Comité concernant l'ajout d'un quatrième logement dans le bâtiment et confirme qu'il a demandé un permis de construire, mais que celui-ci est assujéti à l'approbation du Comité de dérogation. Il précise que le quatrième logement est inoccupé.
- [10] Jacob Bolduc, de Fotenn Planning and Design, fait remarquer que le stationnement n'est plus autorisé pour un immeuble d'habitation de faible hauteur, mais que les deux places de stationnement ont été créées avant le changement de désignation de zonage à R4UB.

[11] Erin O'Connell, urbaniste de la Ville, affirme que la demande précédente accordée par le Comité de dérogation en 2015 liait la décision au plan d'implantation en ce qui concerne les dérogations autorisées.

[12] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[13] 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

[14] 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 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
- Services du Code du bâtiment, Ordre de se conformer émis le 5 novembre 2018
- L. Hoad, présidente, Association communautaire d'Hintonburg Inc., courriel daté du 14 août 2023, s'opposant à la demande
- Ministère des Transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [16] 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*.
- [17] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. La preuve a révélé que « le Règlement de zonage ne permet pas le stationnement sur les lots de moins de 450 mètres carrés, mais dans ce cas, il s'agit d'une situation existante qui n'est pas exacerbée par le changement d'utilisation, qui ne modifiera pas les retraits existants, l'accès au stationnement pour bicyclettes ou à l'entrée arrière, et qui ne nécessitera pas un nouveau tronçon de route. De même, la dérogation concernant la réduction du retrait de la cour latérale intérieure reflète la situation existante et l'accès n'est pas davantage restreint par la demande. »
- [18] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [19] 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.
- [20] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [21] 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.
- [22] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [23] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve** que la dispense s'applique à l'habitation existante située au 9, rue Ladouceur, et qu'elle soit limitée à la durée de vie de ce bâtiment.

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

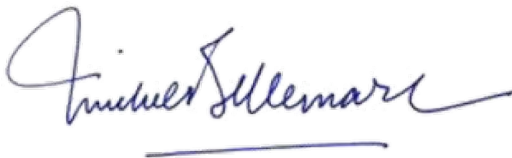
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Ann M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »
SHARON LECUYER
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.

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