

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	27 octobre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00231
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Marc-Alexander Shank
Adresse de la propriété :	138, avenue Forward
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 4, à l'ouest des lots de l'avenue Forward, plan enregistré 35
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur, abritant ~~20~~ **18 logements**, conformément aux plans déposés auprès du Comité. 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 réduction du retrait de la cour arrière à 5,94 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de la cour arrière de 7,44 mètres.
 - b. Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 90,88 mètres carrés, soit 19,8 % de la superficie du lot, alors que le règlement exige une cour arrière minimale de 114,5 mètres carrés, soit 25 % de la superficie du lot.

- [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

Résumé des observations orales

- [4] Evan Saunders, agent du requérant, répond aux questions du Comité.
- [5] Le Comité note que la demande contient une erreur et qu'elle doit être révisée comme suit :
- Le propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur, abritant **20 18 logements**, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le bâtiment existant sera démoli
- [6] Avec l'accord de M. Evans, la demande est modifiée en conséquence.
- [7] L'urbaniste Margot Linker répond aux questions du Comité et signale que les balcons arrière proposés devront être dotés d'un écran opaque de 1,5 mètre de hauteur donnant sur le retrait de la cour latérale intérieure afin de réduire les possibilités de vue sur les propriétés contiguës au nord et au sud, comme l'exige le Règlement de zonage.
- [8] Bria Aird, agissant également à titre d'agente du requérant, affirme que des élévations révisées seraient soumises au Comité afin de refléter la hauteur et l'importance du pare-vue et du garde-corps pour les balcons arrière. Mme Aird convient que toute approbation serait liée à ces élévations révisées.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] 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

- [10] 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, des plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 12 octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 5 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- K. Hopkins, résident, courriel daté du 17 octobre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande. Le rapport souligne que « les élévations montrent qu'il n'y a pas de fenêtres dans le retrait supplémentaire de 1,5 mètre, ce qui n'aggrave pas les problèmes d'intimité ». Le rapport souligne également que « toute la cour arrière fait l'objet d'un paysagement végétalisé (à l'exception des encadrements de soupirail) et dépasse les exigences minimales en matière de paysagement végétalisé de la cour arrière ».
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [15] 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.
- [16] 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 tout en contribuant à la densification résidentielle dans le secteur stratégique du Transect urbain intérieur.

[17] 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.

[18] 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.

[19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que:**

- a. L'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 20 octobre 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 20 octobre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

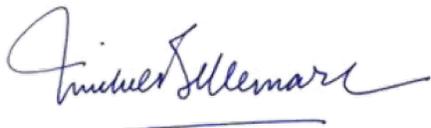
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakely »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
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 **27 octobre 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 novembre 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 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