

**DÉCISION**  
**DÉROGATION MINEURE / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	1 <sup>er</sup> mars 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00282
<b>Demande :</b>	Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	2439702 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	173, avenue Henderson
<b>Quartier :</b>	12 – Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	Lot 28, à l'est de l'avenue Henderson, plan enregistré 45224
<b>Zonage :</b>	R4UB [480]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	21 février 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire souhaite rénover l'intérieur du triplex existant et le convertir en un immeuble d'habitation bas de sept logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Les trois logements existants sont légalement non conformes en ce qui concerne le nombre de chambres à coucher dans chacun.
- [2] Lors l'audience du 17 janvier 2024, le Comité a ajourné la demande de dérogations mineures pour donner le temps à la requérante de la présenter à nouveau en tant que demande de permission, afin de passer d'une utilisation légalement non conforme à une autre. La requérante a présenté sa demande et souhaite aller de l'avant.

**PERMISSION DEMANDÉE**

- [3] La propriétaire nécessite la permission du Comité pour étendre l'utilisation légalement non conforme d'un triplex, comprenant trois logements surdimensionnés (deux logements de six chambres à coucher et un logement de douze chambres à coucher), en un immeuble d'habitation bas de sept logements, comprenant trois logements surdimensionnés (deux logements de six chambres à coucher et un logement de cinq chambres à coucher).

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, présente une série de diapositives, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy souligne qu'une demande de permission a été déposée, car elle permettrait à certains aspects du terrain existant de rester non conformes. Il souligne également que chaque unité (chambre) dans le logement existant fonctionne selon des baux individuels et que les unités proposées rapprocheront le logement de la conformité.
- [5] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- D. Collister, résident, s'inquiète de l'aménagement de la propriété en tant que maison de chambres sans permis officiel. M. Collister estime que la proposition devrait être rendue conforme et qu'un permis officiel devrait être obtenu pour continuer à fonctionner en tant que maison de chambres.
  - E. Celinski, résident, s'interroge sur l'enlèvement des débris de rénovation et demande si un permis de construire serait nécessaire.
- [6] Margot Linker, urbaniste, confirme que le Règlement de zonage permet les maisons de chambres, mais fait remarquer qu'il ne peut y avoir qu'une seule maison de chambres par bâtiment. De plus, une maison de chambres ne peut pas fonctionner dans le même bâtiment que des logements. En outre, Mme Linker a souligné que la proposition comprend des logements surdimensionnés au lieu de maisons de chambres.
- [7] 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 à deux critères prévus par la loi

- [8] Le Comité a le pouvoir d'autoriser d'étendre une utilisation non conforme légale en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en se fondant sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et sur son impact dans les environs.

### 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 lettre d'accompagnement, les plans et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu 16 février 2024, sans aucune préoccupation; reçu 17 janvier 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 14 février 2024, avec des observations; courriel reçu le 21 décembre 2023, avec des observations
- Ministère des Transports, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune observation
- J. Finlay, résident, courriel reçu le 20 février 2024, s'opposant à la demande; reçu le 17 janvier 2024, s'opposant à la demande
- D. Collister et J. Whiteford, résidents, courriel reçu le 21 février 2024, s'opposant à la demande; reçu le 17 janvier 2024, 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.
- [11] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la suppression du logement de 12 chambres à coucher créera un bâtiment plus en conformité avec le Règlement de zonage et accroîtra la densité du site à une densité envisagée de manière plus générale dans le Règlement de zonage et le Plan officiel en vigueur. Le rapport souligne également que « puisque le bâtiment n'est pas agrandi et que le terrain est suffisamment aménagé pour permettre un paysagement végétalisé, le stationnement des vélos et la gestion des déchets, la conversion n'aura aucune incidence supplémentaires sur la vie privée ou la masse ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la proposition créerait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la permission demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable 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] Enfin, le Comité conclut la proposition ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[16] LE COMITÉ DE DÉROGATION permet donc l'agrandissement ou l'élargissement du bâtiment demandé **sous réserve** que la construction proposée soit conforme au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le **19 janvier 2024** et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le **19 janvier 2024**, en ce qui concerne la permission demandée.

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

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »  
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 **1<sup>er</sup> mars 2024**.



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

**21 mars 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436