

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	13 octobre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00219
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	1000601053 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	286-288, avenue Arlington
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	Partie du lot 41 (sud de l'avenue Arlington, plan enregistré 30)
Zonage :	R4UD (478)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite remodeler l'intérieur du bâtiment afin d'y aménager trois logements supplémentaires, pour un total de six logements sur son bien-fonds, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire/requérante 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 1,11 mètre (ouest), alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,5 mètre.
 - b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,16 mètre (est), alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,5 mètre.

- c) Permettre la réduction du paysagement végétalisé dans la cour avant à 11,2 %, **23 %**, alors que le règlement exige que 40 % de la cour avant soit consacrée à un paysagement végétalisé.
- d) Permettre la réduction du pourcentage de fenêtres en façade à 14 %, alors que le règlement exige un minimum de 25 % de fenêtres en façade.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Erica Beaseley et Brian Casagrande, agents de la requérante, présentent 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.
- [4] Le Comité prend note des plans révisés soumis par M. Casagrande et Mme Beaseley avant l'audience, dans lesquels le stationnement pour bicyclettes est déplacé de la cour avant à la cour arrière. Il ajoute que la demande doit être modifiée conformément aux plans révisés, comme suit :
 - c. Permettre la réduction du paysagement végétalisé dans la cour avant à ~~11,2 %~~, **23 %**, alors que le règlement exige que 40 % de la cour avant soit consacrée à un paysagement végétalisé.
- [5] Avec l'accord de M. Casagrande, la demande est modifiée en conséquence.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, est également présente.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE, MODIFIÉE

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 lettre d'accompagnement révisée, des plans, un rapport sur l'information des arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 29 septembre 2023
- Services du Code du bâtiment, courriel daté du 29 septembre 2023, avec un Ordre de se conformer daté du 22 novembre 2004
- P. Thurner, résident, courriel daté du 3 octobre 2023, s'opposant à la demande
- S. Robinson, résident, courriel daté du 3 octobre 2023, appuyant la demande
- O. Artzy, résident, courriel daté du 4 octobre 2023, s'opposant à la demande

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 les dérogations demandées 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 ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que « le personnel n'a pas de réserve concernant les dérogations mineures a, b et d, car il s'agit d'une situation existante qui n'est pas créée par le changement d'utilisation d'une maison jumelée à un immeuble d'habitation de faible hauteur ». Le rapport indique également que la proposition offre plus de paysagement végétalisé que la situation existante, qui comprend surtout des surfaces en dur.
- [13] 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.
- [14] 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.

- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé, à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 25 septembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »
Sharon LÉCUYER
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
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 **13 octobre 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **2 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