

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	26 avril 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00032
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	1000681380 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	512, promenade Moodie
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	Partie du lot 33, concession 5 (façade Rideau) canton géographique de Nepean
Zonage :	R1FF
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite transformer l'habitation individuelle isolée existante en une maison de chambres de douze unités.
- [2] Lors de l'audience prévue le 2 avril 2024, le Comité a reporté l'étude de la demande de deux semaines pour permettre à la requérante de consulter ses voisins.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre un nombre accru de 12 unités de chambres le long d'une artère, alors que le Règlement permet un maximum de sept chambres lorsqu'il y a un accès direct à une artère ou à une route collectrice principale.
 - b) Permettre qu'une entrée de cour soit située entre le mur avant de l'habitation et la rue, alors que le Règlement ne permet pas qu'une partie de l'entrée de cour soit située entre le mur avant de l'habitation et la rue.

- c) Permettre la réduction de la largeur de l'entrée de cour à 3,00 mètres pour l'accès à une aire de stationnement, alors que le Règlement exige une largeur d'entrée de cour double d'au moins 6,0 mètres pour l'accès à une aire de stationnement.
- d) Permettre la réduction de la longueur à 4,6 mètres pour une place de stationnement parallèle, alors que le Règlement exige une longueur minimale de 6,7 mètres pour une place de stationnement parallèle.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Thomas Freeman et Jacob Bolduc, agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Freeman confirme la taille du bâtiment existant, la taille et le nombre des unités de chambres proposées, et le pourcentage d'aire d'agrément commune à l'intérieur du bâtiment. M. Bolduc confirme le pourcentage approximatif d'aire de circulation pour que les résidents puissent entrer dans le bâtiment et dans leurs unités individuelles. M. Freeman précise également que la remise existante sera convertie en abri pour poubelles et vélos pour les résidents, tandis que le reste de la cour arrière servira d'aire d'agrément.
- [6] M. Bolduc souligne que la proposition permet de conserver l'enveloppe du bâtiment existant et de réaménager le garage en espace habitable supplémentaire. Il fait remarquer également qu'en raison de sa taille, le bâtiment peut accueillir douze unités de chambres tout en conservant l'apparence d'une habitation isolée. Il ajoute que les six places de stationnement proposées répondent aux exigences minimales en matière de stationnement pour une maison de chambres, et que leur emplacement permettra de conserver les arbres matures existants. M. Bolduc affirme que la proposition n'augmenterait pas la densité sur le site.
- [7] L'urbaniste Samantha Gatchene préconise la création de maisons de chambres légales et affirme qu'elle ne voit pas de problème dans la demande, notant que l'aménagement, le stationnement et la verdure conviennent à la proposition. En réponse aux questions du Comité, Mme Gatchene indique que l'exigence d'un maximum de sept logements pour une maison de chambres est antérieure à l'actuel Règlement de zonage. Elle confirme également que le Règlement de zonage ne précise pas les exigences en matière de taille de l'aire d'agrément commune à l'intérieur du bâtiment.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- C. Ritchie, résidente, soulève les problèmes de stationnement, de circulation des piétons et de sécurité.
- M. Laflamme, résidente, exprime ses préoccupations concernant l'intimité, la circulation, la sécurité des piétons et les répercussions sur sa propriété. Mme Laflamme indique que l'installation d'une clôture atténuerait ses préoccupations en matière de protection de la vie privée.
- L. Ward, résidente, fait part de ses préoccupations concernant le stationnement.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE EN PARTIE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[10] 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

[11] 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, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 avril 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 27 mars 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 11 avril 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 27 mars 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 26 mars 2024, avec des observations;
- Administration de l'aéroport international MacDonald-Cartier d'Ottawa, courriel reçu le 20 mars 2024, sans aucune observation;

- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 22 mars 2024, sans aucune observation;
- T. Ladurantaye, résident, courriel reçu le 17 avril 2024, s'opposant à la demande;
- R. Adamczyk, résident, courriel reçu le 9 avril 2024, s'opposant à la demande;
- M. Laflamme, résident, courriel reçu le 9 avril, 2024, s'opposant à la demande;
- C. Ritchie, résident, courriel reçu le 20 mars 2024, avec des observations;
- B. O'Connell, résident, courriel reçu le 27 mars 2024, s'opposant à la demande;
- K. Lam, résidente, pétition en son nom et au nom de 75 résidents reçue le 1^{er} avril 2024, s'opposant à la demande;
- K. Francis, résident, courriel reçu le 1^{er} avril 2024, s'opposant à la demande;
- N. Srickard, résident, courriel reçu le 1^{er} avril 2024, s'opposant à la demande;
- I. Ram et autres, résidents, courriel reçu le 1^{er} avril 2024, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

- [12] 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.
- [13] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations (b), (c) et (d) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le Règlement de zonage autorise effectivement 12 chambres à coucher dans les maisons individuelles isolées permettant trois unités de 4 chambres à coucher chacune pour un total de 12 chambres à coucher ». Il souligne également que « l'entrée de cour réduite permet d'aménager des places de stationnement parallèles le long de la façade sud de l'habitation tout en donnant accès au stationnement » et que « l'espace de manœuvre est assuré à l'avant par l'entrée de cour et à l'arrière par l'aire de stationnement ».

- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations (b), (c) et (d) auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations (b), (c) et (d) 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.
- [17] Le Comité estime également que les dérogations (b), (c) et (d) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [18] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations (b), (c) et (d) 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.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations (b), (c) et (d), tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] Par contre, au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation (a) respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [21] Plus précisément, le Comité estime qu'il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que la dérogation (a) 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.
- [22] L'un des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respecté, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la dérogation (a).
- [23] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations (b), (c) et (d) :
- a) **sous réserve que** l'emplacement de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 26 février 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.
 - b) **ET sous réserve que** les dérogations demandées soient limitées uniquement à la durée de vie du bâtiment.
- [24] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise pas la dérogation (a).

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 **26 avril 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 **16 mai 2024**, 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