

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	26 avril 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00027
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Jersey Developments Inc
Adresse de la propriété :	370, avenue Athlone
Quartier :	15 - Kichissippi
Description officielle :	Lot 75, plan enregistré 263
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un petit immeuble d'habitation de trois étages abritant 16 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre 16 logements dans un immeuble d'habitation de faible hauteur, alors que le Règlement permet un maximum de 12 logements dans un immeuble d'habitation de faible hauteur.
 - b) Permettre zéro place de stationnement, alors que le Règlement exige au moins deux places de stationnement.
 - c) Permettre la réduction de la marge de recul d'un bâtiment accessoire à 0,15 mètre de la ligne de lot arrière, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 0,6 mètre de la ligne de lot arrière pour un bâtiment accessoire.

- d) Permettre la réduction de la marge latérale intérieure d'un bâtiment accessoire à 0,55 mètre, alors que le Règlement exige une marge latérale intérieure minimale de 0,6 mètre pour un bâtiment accessoire.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] À l'audience prévue le 20 mars 2024, la demande est ajournée pour permettre à la requérante de répondre aux observations soulevées par la Ville dans le cadre de la consultation préalable sur la réglementation du plan d'implantation. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée au 17 avril 2024.
- [4] Le 17 avril 2024, le Comité entend Christine McCuaig, agente de la requérante, au sujet de la possibilité d'un nouvel ajournement pour poursuivre la discussion avec le personnel des Services de planification et répondre aux préoccupations soulevées dans le rapport d'urbanisme. Mme McCuaig affirme qu'elle a examiné le rapport d'urbanisme et qu'elle est prête à répondre aux préoccupations soulevées dans sa présentation. Le Comité décide donc d'entendre la demande comme prévu.

Résumé des observations orales

- [5] Mme McCuaig présente 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. David Aston, de Jersey Developments Inc. et propriétaire/requérant, est également présent.
- [6] L'urbaniste Margot Linker explique que, bien que la Ville soit favorable à la proposition dans son ensemble, elle a quelques réserves quant à la rampe d'accès extérieure proposée et à la proximité des balcons par rapport à une zone de stockage des déchets. En ce qui concerne la rampe, Mme Linker explique que la Ville préférerait que les entrées accessibles soient intégrées au bâtiment, en particulier pour les nouvelles constructions, et elle s'est dite préoccupée de ce que la hausse proposée du nombre de logements ait eu un impact négatif sur ces éléments de conception.
- [7] En réponse aux préoccupations de la Ville, Mme McCuaig souligne que la forme du bâtiment principal proposé est conforme au Règlement de zonage, qui ne comprend pas de dispositions relatives à l'emplacement des rampes, et que la proposition donne la priorité à l'orientation stratégique du Plan officiel visant à accroître l'offre de logements. Elle explique également qu'un consultant en accessibilité a été contacté et qu'il a indiqué qu'une rampe était préférable à un ascenseur pour l'accès. En ce qui concerne les balcons, elle explique que la marge de recul proposée par rapport à l'aire de stockage des déchets est également conforme au zonage, que l'écran serait facultatif pour les résidents et que les méthodes d'atténuation de l'impact de la solution de stockage des déchets seraient abordées dans le cadre du processus de réglementation du plan

d'implantation, y compris l'option de fournir une enceinte à refroidissement contrôlé et à régulation d'odeurs.

- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Aston confirme que la rampe extérieure dans la cour latérale sud serait le seul accès aux trois logements du rez-de-chaussée et que l'entretien de la rampe serait assuré pendant l'hiver. Mme McCuaig explique que l'accès à la cour arrière se fera par la cour latérale nord.
- [9] Le Comité entend également les observations orales de T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, qui indique que l'association communautaire appuie la proposition, soulignant que tout impact de la réduction des marges de recul serait mineur, car la proposition jouxte une propriété commerciale à l'arrière. Il ajoute qu'il n'a aucun doute quant à la demande de réduction du stationnement et affirme que 16 est le nombre maximum de logements que la communauté serait prête à accepter.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [11] 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

- [12] 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 justification de l'aménagement, les plans, une photo de l'enseigne affiché et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 avril 2024, avec des préoccupations; reçu le 14 mars 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 11 avril 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 12 mars 2024, sans aucune objection;

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 avril 2024, sans aucune observation; reçu le 13 mars 2024, avec des observations;
- Suzan Saffioti, résidente, courriel reçu le 15 mars 2024, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, en particulier au sujet de la rampe extérieure et de la proximité des balcons par rapport à l'aire de stockage des déchets, soulignant que l'incapacité à faire entrer ces éléments dans le bâtiment est sans doute liée au nombre de logements proposés ».
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que la proposition équivaut à un aménagement excessif de l'emplacement et que, par conséquent, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées ne sont pas 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 conclut également que, parce qu'elle envisage une densité supplémentaire au détriment de caractéristiques d'entrée accessibles appropriées et fonctionnelles, la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété et, par conséquent, ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.
- [18] En outre, le Comité estime que les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour démontrer que la proposition n'aurait pas d'effets négatifs inacceptables sur l'accessibilité des locataires et que, par conséquent, les dérogations demandées ne sont pas mineures.
- [19] Trois des quatre critères prévus par la loi n'ayant pas été respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

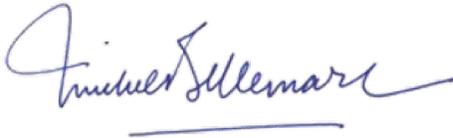
« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Absente
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 **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