

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	26 avril 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00016
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Adam Ali et Irena Podgurski
Adresse de la propriété :	72, rue Armstrong
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 23, plan enregistré 55
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent convertir leur triplex en un immeuble de faible hauteur abritant cinq logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7,59 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 8,31 mètres.
 - b) Permettre la réduction des marges de recul latérales intérieures à 1,25 mètre (est) et à 1,35 mètre (ouest), alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
 - c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,89 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.
 - d) Permettre une façade avant comportant 18,8 % de fenêtres, alors que le Règlement exige que la façade avant comporte au moins 25 % de fenêtres.

- e) Permettre une place de stationnement pour les véhicules motorisés sur un terrain d'une superficie de 411,44 mètres carrés, alors que le règlement stipule qu'aucune place de stationnement pour les véhicules motorisés n'est permise sur un terrain d'une superficie inférieure à 450 mètres carrés.

La demande indique également 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

- [3] Nicole Chilton-Jones et Amanda Sanford sont entendues en tant qu'agentes des requérants.
- [4] Mme Sandford répond aux questions du Comité, confirmant que la construction du triplex a été achevée en 2019 et qu'un quatrième logement a été construit plus tard sans permis de construire. Elle explique que le logement est inoccupé et que tous les permis de construire et d'occuper requis pour la proposition, qui comprend maintenant cinq logements au total, seraient délivrés sous réserve de l'approbation de la demande de dérogations mineures.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 avril 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 avril 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 avril 2024, avec des observations;
- Linda Hoad, Association communautaire de Hintonburg, courriel reçu le 16 avril, avec des observations;

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre J. Blatherwick est dissident) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « l'augmentation de la hauteur, la réduction de la fenestration sur la façade avant, la réduction de la marge de recul de la cour arrière et la réduction des marges de recul de la cour latérale intérieure [...] sont des conditions existantes et ne provoquent pas de nouvelles répercussions sur les propriétés adjacentes ». Le rapport n'a pas non plus relevé de problèmes concernant la place de stationnement proposée, concluant que « l'emplacement et la conception du bâtiment peuvent supporter une place de stationnement sans pour autant compromettre la capacité de fournir un stationnement pour vélos, un abri à déchets et un paysagement végétalisé ».
- [11] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [13] La Majorité du 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 réalisant une densification discrète dans le transect urbain intérieur.

- [14] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [15] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 11 mars 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Dissident
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Intérêt déclaré
JAY BALTZ
MEMBRE

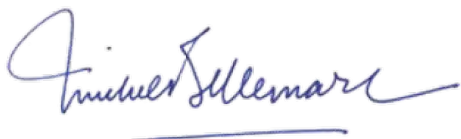
« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« 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