

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	11 octobre 2024
Groupe :	2 - Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00161 et D08-02-24/A-00192
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Daniel Knapp et Catherine Higginson
Adresse de la propriété :	130, rue Kenilworth et 372A, avenue Holland
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie des lots 250 et 251, plan enregistré 207509
Zonage :	R3I
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent lotir la propriété en deux parcelles distinctes afin de créer un titre de propriété distinct pour chaque moitié de la maison jumelée existante et d'établir des servitudes/emprises pour l'accès et le stationnement.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage comme elles sont décrites ci-après:

A-0000161 : 372A, avenue Holland, parties 1 et 2 sur le plan enregistré 207509, une moitié de la maison jumelée existante :

- a) Permettre une place de stationnement située sur un lot différent (130, rue Kenilworth), alors que le Règlement prévoit que les places de stationnement doivent être situées sur le même lot que l'utilisation ou le bâtiment qu'elles desservent.

A-0000192 : 130, rue Kenilworth, parties 3, 4, 5 et 6 sur le plan enregistré 207509, une moitié de la maison jumelée existante :

- b) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement prévoit qu'aucune place de stationnement ne peut être située dans une cour avant.
- c) Permettre l'augmentation de la largeur d'une entrée de cour commune à 5,6 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 3 mètres dans le cas d'une entrée de cour commune.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le 21 août 2024, l'audience prévue pour les demandes est reportée pour permettre aux requérants de discuter des conditions avec le personnel de la Ville. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées au 2 octobre 2024.

Résumé des observations orales

- [4] Arjan Soor, agent des requérants, et Elizabeth King, urbaniste de la Ville, sont présents.
- [5] Il n'y a aucune objection à ce que les demandes soient accordées sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent 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 lettre d'accompagnement, plans, information sur les arbres, résumé des parcelles, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 25 septembre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 16 août 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 15 août 2024, sans aucune préoccupation;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation; reçu le 19 août 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des observations; reçu le 19 août 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 13 août 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes soulignant que « le personnel n'a aucune inquiétude quant aux dérogations proposées au sujet de l'emplacement du stationnement et de l'entrée de cour, car il s'agit de conditions existantes sur la propriété, et aucune modification n'est proposée ».
- [11] Le 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, 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.
- [13] 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.
- [14] 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 qui est compatible avec les environs.
- [15] Enfin, le 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

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

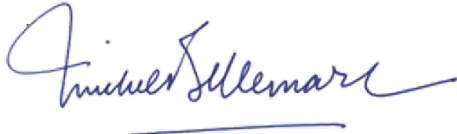
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *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 **11 octobre 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 **31 octobre 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