



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) :	D08-02-22/A-00244
Propriétaire(s) :	Marlaina et Brian Loveys
Adresse :	113, rue Lower Charlotte
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	partie du lot 12 (sud de la rue Clarence) plan enregistré 43586
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 21 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires souhaitent convertir la maison existante en un triplex, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre qu'aucune partie de la façade avant ne soit en retrait de 0,6 mètre de la ligne de retrait, alors que le règlement exige que 20 % de la façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire de la ligne de retrait.
- b) Permettre la réduction de l'espace paysager à l'aide de végétaux à 15,2 mètres carrés, alors que le règlement exige un espace paysager à l'aide de végétaux d'au moins 35 mètres carrés pour un lot d'une superficie inférieure à 360 mètres carrés, 25 mètres carrés étant une superficie rectangulaire agrégée.
- c) Permettre la réduction de la superficie de lot à ~~256,49~~ **258,26** mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

- d) Permettre qu'une façade avant soit composée de 12,2 % de fenêtres, alors que le règlement exige un minimum de 25 % de fenêtres sur une façade avant.
- e) Permettre qu'une façade latérale d'angle soit composée de 10,3 % de fenêtres, alors que le règlement exige un minimum de 15 % de fenêtres dans une façade latérale d'angle.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe fait prêter serment à Marlaina Loveys, l'une des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Brian Loveys, l'autre propriétaire du bien-fonds, est également présent.

Le Comité note que la dérogation (c) devrait être modifiée pour se lire comme suit :

- c) Permettre la réduction de la superficie de lot à ~~256,49~~ **258,26** mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

Avec l'accord de Mme Loveys, la demande est modifiée en conséquence.

En réponse aux questions du Comité, Mme Loveys confirme que l'objet de la demande présentée au Comité est de légaliser le triplex existant. Elle confirme également que les dérogations demandées visent à autoriser les conditions existantes et que les changements apportés au bâtiment ne concernent que l'intérieur. Elle ajoute que l'aménagement paysager à l'arrière sera conservé.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES TELLES QUE MODIFIÉES

Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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.

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*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la conversion proposée utilise la construction existante pour offrir une disponibilité de logements « intermédiaires manquants » et pour maintenir le parc de logements résidentiels existant d'une manière compatible avec le quartier environnant. » Le rapport note également que « les bâtiments immédiatement adjacents et ceux des îlots résidentiels contigus offrent des logements de taille et de densité comparables sur des lots de taille similaire. La réduction de la superficie des lots qui est envisagée ne s'écarterait pas des modèles de lots existants pour les bâtiments à logements multiples situés à proximité. »

Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, parce que la proposition vise à légaliser le bâtiment existant qui s'inscrit bien dans le voisinage, 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier. 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. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucun effet négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Par conséquent, le Comité autorise les dérogations demandées (b) et (c).

Le Comité autorise également les dérogations (a), (d) et (e), **sous réserve de** l'emplacement et de la taille de l'habitation existante située au 113, rue Lower Charlotte et étant limitées à la durée de vie de ce bâtiment uniquement.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 20 octobre 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00244
Owner(s) / Propriétaire(s): Marlaina and Brian Loveys
Location / Emplacement: 113 Lower Charlotte Street

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.



Date of Decision / Date de la décision
September 29, 2022 / 29 septembre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier