

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

<b>Date de la décision :</b>	24 février 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-02-22/A-00348 et D08-02-22/A-00349
<b>Propriétaire :</b>	Muhanad Joudeh (en vertu d'un contrat d'achat et de vente)
<b>Adresse :</b>	2476, rue Clover
<b>Quartier :</b>	17 – Capitale
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 26, plan enregistré 301
<b>Zonage :</b>	R3A
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 février 2023

### OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire a présenté une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00373) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison jumelée. L'habitation existante sera démolie.

### DISPENSE REQUISE

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

D08-02-22/A-00348 : 2476, rue Clover, partie 1, unité d'habitation jumelée

- Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
- Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

D08-02-22/A-00349 : 2478, rue Clover, partie 2, unité d'habitation jumelée

- Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.

d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

[3] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande d'autorisation précitée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

[4] La présidente du Groupe fait prêter serment à Muhanad Joudeh, propriétaire du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage ont été respectées. M. Joudeh précise au Comité que si l'enseigne a été enlevée, elle a été réinstallée immédiatement et qu'il surveille la propriété chaque jour ou tous les deux jours pour s'assurer que l'enseigne est bien en place. Dans sa présentation au Comité, il confirme que les habitations répondront à toutes les exigences du Règlement de zonage et qu'elles comprendront chacune un logement principal.

[5] Le Comité entend Ben Thomson, résident du 2472, rue Clover, qui se dit préoccupé par le nombre proposé de chambres à coucher et par la possibilité que les habitations deviennent des maisons de chambres. Le Comité confirme, par l'intermédiaire de l'urbaniste Siobhan Kelly, que la maison actuelle est considérée comme un duplex et que la construction d'une maison jumelée n'augmente pas le nombre d'unités. Elle confirme en outre qu'en vertu du Règlement de zonage, chaque logement peut avoir un maximum de quatre chambres à coucher.

[6] Susan Carbone, présidente de l'Association communautaire du Parc Heron, et Linda Gama-Pinto, membre de l'Association communautaire du Parc Heron, font part de plusieurs préoccupations, notamment en ce qui concerne les déchets, le nombre de chambres à coucher, la superficie au sol plus grande des habitations et l'impact sur le quartier en général.

[7] La forestière de la Ville, Nancy Young, est aussi présente.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

### DEMANDES ACCORDÉES

[8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris plusieurs lettres d'opposition au projet.

[9] 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.

[10] En se fondant sur la preuve, 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*.

- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « la taille et la forme des lots conviennent à l'utilisation résidentielle prévue et que les lots donneront sur une route municipale établie dotée de services municipaux ».
- [12] Le Comité note également que, malgré les inquiétudes exprimées par certains au sujet des effets indésirables de l'aménagement dans le secteur, aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation entraînerait des incidences négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

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

« *Kathleen Willis* »  
KATHLEEN WILLIS  
MEMBRE

« *Scott Hindle* »  
SCOTT HINDLE  
MEMBRE

« *Colin White* »  
COLIN WHITE  
MEMBRE

« *Julia Markovich* »  
JULIA MARKOVICH  
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 **24 février 2023**.



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 mars 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade Centrepointe, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436