

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	14 avril 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00032 et D08-02-23/A-00052
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	13715809 Canada Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	1133, avenue Secord
<b>Quartier :</b>	17 - Capitale
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 22, plan enregistré 527
<b>Zonage :</b>	R3A
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	5 avril 2023

#### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire a présenté une demande d'autorisation (D08-01-23/B-00040) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison jumelée. Les deux parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

#### DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

D08-02-23/A-00032 : 1133 A, avenue Secord, partie 1, unité d'habitation jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,6 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

D08-02-23/A-00032 : 1133 B, avenue Secord, partie 2, unité d'habitation jumelée proposée :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,6 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 de la 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, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

### **Résumé des observations orales**

[5] M. Joudeh présente un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.

[6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- Brian Hay, 1135, avenue Secord, se dit préoccupé par le nivellement et le drainage, ainsi que par le risque de ruissellement sur sa propriété.
- Susan Carbone, présidente de l'Association communautaire du Parc Heron, soulève plusieurs préoccupations concernant les répercussions envisagées de la proposition sur la communauté, notamment en ce qui a trait à l'entreposage des ordures, à la location et au nombre de chambres à coucher proposées, ainsi qu'à l'échelle et à la superficie au sol des habitations.

[7] L'urbaniste de la Ville, Justin Grift, est également présent.

### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

### **DEMANDES ACCORDÉES**

#### **Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi**

[8] 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**

[9] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées à 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 du Comité peut obtenir sur demande :

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres, avec des révisions
- Le rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Hydro One, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Nancy Wilson et Jill Prot, coprésidentes, Association communautaire View/Ryan Farms, courriel daté du 3 avril 2023, en opposition
- Ministère des Transports, en date du 23 mars 2023, sans commentaires
- Susan Carbone, présidente, Association communautaire du Parc Heron, courriel daté du 3 avril 2023, en opposition

#### **Effet des observations sur la décision**

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

[11] 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*.

[12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que : « Bien que les lots ne répondent pas aux exigences de taille minimale en termes de largeur et de superficie, ils pourraient accueillir la maison jumelée proposée, qui respecte également les retraits requis dans la zone R3A. En outre, la requérante s'assure que les exigences en matière d'aménagement paysager sont respectées tout en fournissant une place de stationnement pour chaque unité d'habitation, ce qui n'est pas nécessaire. »

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

- [14] 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.
- [15] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel en contribuant à la densification progressive d'un secteur dans la zone sous-jacente des quartiers évolutifs, qui autorise de nouvelles formes bâties et diverses fonctions pour les terrains situés à proximité des couloirs établis, dans ce cas-ci le chemin Heron et la rue Bank.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les modèles d'utilisation du sol existants.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] 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 **14 avril 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 **4 mai 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