

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossiers :	D08-02-23/A-00005 et D08-02-23/A-00006
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Mitra Farazmand et Joseph Vahidi
Adresse de la propriété :	14 – 16, rue Gould
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	lot 10, plan enregistré 145
Zonage :	R1MM
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	3 mai 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires ont présenté des demandes d'autorisation (D08-01-23/B-00004 et D08-01-23/B-00005) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée de deux étages pourvue d'un garage attenant sur une parcelle. L'autre parcelle comprendra la maison isolée de deux étages existante. Il est prévu démolir le garage isolé. Les maisons et les parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00005, 14, rue Gould, partie 1, maison de deux étages existante :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,31 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 15 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 222,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.

- c) Permettre le stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement de zonage ne permet pas le stationnement dans la cour avant, sur la base des conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

A-00006, 16, rue Gould, partie 2, maison de deux étages proposée :

- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,92 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 15 mètres.
- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 240,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- f) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7 mètres (23 % de la profondeur du lot), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 8,52 mètres (28 % de la profondeur du lot).
- g) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 55,37 mètres carrés (23 % de la superficie du lot), alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 60,22 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).
- h) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale ouest à 0,61 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,2 mètre.
- i) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale est à 0,64 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,2 mètre.
- j) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement de zonage ne permet pas un garage faisant face à l'avant sur la base des conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

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

AUDIENCE PUBLIQUE

[4] Le président par intérim du groupe fait prêter serment à Joseph Vahidi, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

[5] M. Vahidi donne un aperçu des demandes et souligne les propriétés du secteur qui ont également un stationnement dans la cour avant et des garages faisant face à l'avant. Il fait également remarquer qu'il ne serait pas possible d'aménager un stationnement dans la cour arrière en raison de l'espace restreint.

- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Olivier Marois, 279 rue Spencer exprime des préoccupations quant à l'impact sur le stationnement dans la rue, les arbres et l'intimité, la densification du quartier constituant un risque d'incendie et le bruit pendant la construction.
- [7] L'urbaniste Siobhan Kelly résume les préoccupations exprimées dans son rapport, soulignant que les dérogations demandées aux dispositions relatives au caractère du paysage de rue s'écarteraient de l'intention du Règlement de zonage. Elle fait remarquer que quinze propriétés ont été examinées dans le cadre de l'analyse du caractère du paysage de rue, et que dix d'entre elles n'ont pas de stationnement dans la cour avant ni de garage faisant face à l'avant.
- [8] Mme Kelly répond aux questions du Comité et confirme qu'une solution de rechange consisterait à réviser les plans pour incorporer une voie d'accès partagée menant à un stationnement dans la cour arrière. Elle précise que le Règlement de zonage n'exige pas le stationnement d'un véhicule.
- [9] En réponse aux observations de M. Marois et de Mme Kelly, M. Vahidi souligne les lettres de soutien des voisins et l'absence d'objection de l'Association communautaire du Village Wellington.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [10] 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

- [11] 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 :
- Demandes et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, les lettres de soutien signées et un courriel entre le requérant et l'Association communautaire du Village Wellington

- Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 28 avril 2023, sans préoccupation concernant les demandes d'autorisation et avec préoccupations concernant les demandes de dérogations mineures
- Analyse du caractère du paysage de rue de la Ville datée du 30 décembre 2022
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 26 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 avril 2023, sans observation et avec une condition demandée
- Hydro One, courriel daté du 28 avril 2023, sans observation ni préoccupation
- Services du Code du bâtiment, Émission d'ordre reçue le 19 avril 2023
- Olivier Marois, 279, rue Spencer, courriel daté du 1^{er} mai 2023, avec préoccupations
- Lettres de soutien signées par :
 - Richard Naud, 21, rue Gould
 - Sean et Catherine O'Brien, 6, rue Gould
 - Andrew Nice, 5, rue Gould
 - Ali Tohidi, 18 (20), rue Gould
 - Gholam Vahidi, 432, av. Lochaber
 - Jonathan Larocque, 13, rue Gould

Effet des observations sur la décision

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

[13] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre S. Wilder exprimant son désaccord au sujet des dérogations demandées (c) et (j) pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [14] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes d'autorisation et des « préoccupations » concernant les dérogations (c) et (j) seulement.
- [15] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] 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.
- [17] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier.
- [18] 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.
- [19] Enfin, la Majorité du Comité est convaincue que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 16 février 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [21] *Le membre S. Wilder exprime son désaccord sur les dérogations (c) et (j), estimant que le stationnement et un garage faisant face à l'avant ne sont pas souhaitables dans le quartier.*

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIE MARKOVICH
MEMBRE

« Stan Wilder »
Avec intérêts déclarés
STAN WILDER
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 **12 mai 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 **1^{er} juin 2023**, 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.

This 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