

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Date de la décision :</b>      | 30 juin 2023   |
| <b>Groupe :</b>                   | 2 - Suburbain  |
| <b>Dossier :</b>                  | D08-02-23/A-00111  |
| <b>Demande :</b>                  | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| <b>Propriétaires/requérants :</b> | Diane et Moufid Merhi  |
| <b>Adresse de la propriété :</b>  | 1070, promenade Bakervale  |
| <b>Quartier :</b>                 | 16 - Rivière   |
| <b>Description officielle :</b>   | Lot 23, plan 311897  |
| <b>Zonage :</b>                   | R2F  |
| <b>Règlement de zonage :</b>      | n° 2008-250  |
| <b>Date de l'audience :</b>       | 20 juin 2023, en personne et par vidéoconférence   |

#### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison unifamiliale de deux étages sur leur bien-fonds, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

#### DÉROGATIONS DEMANDÉES :

- [2] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,6 mètres (26,25 % de la profondeur du lot), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 8,1 mètres (28 % de la profondeur du lot).
  - Permettre que les **porches couverts** s'avancent de 2,45 mètres dans les cours requises, alors que le règlement **permet qu'un porche s'avance** tout au plus de 2 mètres dans la cour requise, **mais pas à moins de 1 mètre d'une ligne de lot.**

#### AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Le Comité note que, comme il est indiqué dans le rapport d'urbanisme, la dérogation demandée (b) doit être modifiée pour supprimer les passages biffés et ajouter le texte en gras :
- b) Permettre que **les porches couverts à l'arrière de la propriété** s'avancent de 2,45 mètres dans les cours requises, alors que le règlement ~~exige qu'un porche~~ **permet qu'un porche s'avance** tout au plus de 2 mètres dans la cour requise, **mais pas à moins de 1 mètre d'une ligne de lot.**
- [4] Diane Merhi, l'une des propriétaires du bien-fonds et l'urbaniste de la Ville, Siobhan Kelly, sont présentes.

#### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

#### DEMANDE ACCORDÉE, MODIFIÉE

#### La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [5] 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

- [6] 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 une lettre d'accompagnement, des plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 juin 2023, sans aucune préoccupation
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 juin 2023, sans aucune objection
  - Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juin 2023, sans aucune observation
  - D. Eyraud, résident du secteur, courrier daté du 11 juin 2023, appuyant la demande

### Effet des observations sur la décision

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [8] 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*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que : « Malgré la réduction du retrait de la cour arrière à 7,6 mètres, l'aménagement offre une aire d'agrément adéquate - la cour arrière proposée mesure 7,6 mètres sur 16,46 mètres, ce qui équivaut à 26 % de la superficie totale du lot. Le personnel note que le règlement exige que la cour arrière représente au moins 25 % de la superficie totale du lot. Le rapport d'urbanisme fait valoir également que « les porches n'empiètent pas sur l'emprise publique, qu'ils sont séparés des propriétés adjacentes et qu'il reste suffisamment d'espace dans les cours avant et arrière pour le paysagement végétalisé et la plantation d'arbres ».
- [10] 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.
- [11] 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.
- [12] Le Comité estime également que, puisque la proposition est compatible avec la forme bâtie et le caractère établis du quartier et qu'elle permet d'améliorer les paysages de rue visés, les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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 26 mai 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée

par le Comité de dérogation, soit le 4 mai 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

*Absent*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »  
JAY BALTZ  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« Heather MacLean »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« Julianne Wright »  
JULIANNE WRIGHT  
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 **30 juin 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 **20 juillet 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