

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	25 août 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00167
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Eddy Malouf
Adresse de la propriété :	451, avenue Roosevelt
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 10 (côté est de l'avenue Roosevelt), plan enregistré 235
Zonage :	R4UA [2686] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 août 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer des titres de propriété distincts pour chaque moitié de la maison jumelée existante.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la réduction de la superficie d'un lot à 143,79 mètres carrés, **pour une moitié de la maison jumelée située sur les parties 1, 2, 6 et 8 du 4R-plan préliminaire**, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Thomas Freeman, agent du requérant, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.

- [4] Le président du groupe note que la dérogation demandée doit être modifiée comme suit :

Le propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la réduction de la superficie d'un lot à 143,79 mètres carrés, **pour une moitié de la maison jumelée située sur les parties 1, 2, 6 et 8 du 4R-plan préliminaire**, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés

- [5] La demande est modifiée en conséquence.
- [6] M. Freeman confirme qu'aucune servitude ne serait requise dans le cadre de la demande et que les deux parcelles seraient viabilisées de façon indépendante. Il confirme également qu'aucun aménagement n'est proposé et que le propriétaire a l'intention d'établir des titres de propriété distincts pour chacune des moitiés de la maison jumelée.
- [7] Jacob Bolduc, agissant également à titre d'agent du requérant, confirme également qu'aucun aménagement n'est proposé et que la ligne de morcellement proposée limiterait tout aménagement futur.
- [8] L'urbaniste Basma Alkhatib affirme que la maison existante ne répond pas aux exigences du Règlement de zonage en matière de cour latérale d'angle et de retrait de la cour avant, mais qu'elle jouit de droits légaux de non-conformité. Elle confirme en outre que le zonage de la propriété est R4UA [2686] H(8.5) et qu'il ne changera pas à la suite du morcellement.
- [9] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- T. Spiegel, un voisin, fait part de ses préoccupations concernant l'irrégularité de la proposition, affirmant qu'elle n'est pas souhaitable pour l'aménagement approprié de la propriété. Il fait aussi remarquer que l'irrégularité du mur intérieur du bâtiment est visible de l'intérieur de la maison.

- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE, MODIFIÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [11] 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

[12] 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, les plans, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, une lettre d'un avocat, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 août 2023, sans aucune préoccupation
- Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 15 août 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 août 2023, sans aucune observation
- Hydro One, courriel daté du 4 août 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- T. Spiegel, un voisin, courriel daté du 3 août 2023, avec des préoccupations; courriel daté du 15 août 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

[13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[14] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la présidente A. M. Tremblay exprime sa dissidence pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que la réduction de la superficie du terrain « est le résultat naturel de l'existence d'une maison jumelée construite plus près de la ligne de lot d'angle. »

- [16] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [17] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [18] La Majorité du Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [19] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [20] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée.
- [22] *La présidente A. M. Tremblay exprime son désaccord sur la proposition, estimant qu'elle n'est pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain ou de la construction sur la propriété.*

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
VICE-PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

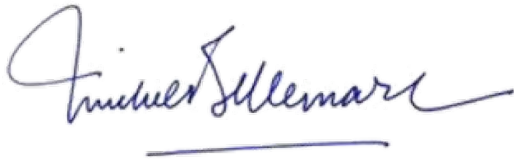
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Dissidente
ANN M. TREMBLAY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »
SHARON LECUYER
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 **25 août 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 **14 septembre 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