

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	15 septembre 2023
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00177 et D08-02-23/A00178
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérant :</b>	Michel Akl
<b>Adresse de la propriété :</b>	2175, promenade Alta Vista
<b>Quartier :</b>	18 – Alta Vista
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 18, concession JG, canton géographique de Gloucester
<b>Zonage :</b>	R1GG
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	5 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] Le propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes pour construire deux maisons isolées. La maison existante sera démolie.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

A-00177 : 253, av. Cunningham, partie 1 du plan 4R préliminaire

- a) Permettre que la maison située sur le lot d'angle morcelé donne sur la même rue que le lot intérieur créé, alors que le règlement exige que chaque habitation donne sur des rues différentes.

A-00178 : 257, av. Cunningham, partie 2 du plan 4R préliminaire

- b) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 2,18 mètres (8 % de la profondeur du lot), alors que le règlement exige un retrait de 7,37 mètres (28 % de la profondeur du lot).
- c) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 10,3 % de la superficie du lot (43,96 mètres carrés), alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 25 % de la superficie totale du lot (115,9 mètres carrés).

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Chris Jalkotzy, agent du requérant et l'urbaniste de la Ville, Justin Grift, sont présents.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

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

- [4] 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

- [5] 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, un registre des parcelles, des plans révisés, un RIA révisé et une déclaration d'affichage d'avis
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation
  - Services du Code du bâtiment, courriel daté du 31 août 2023, avec des observations

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, sans aucune objection
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 23 août 2023, sans aucune objection

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

- [6] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [7] 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*.
- [8] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes en soulignant qu'« il est préférable que les lots donnent sur Cunningham, car Alta Vista est une route collectrice majeure à circulation plus importante » et que « l'emplacement de l'habitation offre tout de même une cour arrière suffisante, ayant un retrait de 10,5 mètres par rapport à l'angle arrière du terrain ».
- [9] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [10] 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.
- [11] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [12] 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.
- [13] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, individuellement et cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [14] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogation demandées, **sous réserve** que l'emplacement et la taille de la construction proposée soit conforme

au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 31 août 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 20 juillet 203, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

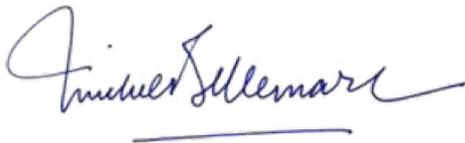
*Absent*  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« *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 **15 septembre 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 **5 octobre 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