

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

<b>Date de la décision :</b>	29 septembre 2023
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00175
<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>	Joseph El Samra et Adel Mahfouz
<b>Adresse de la propriété :</b>	432, boulevard Blake
<b>Quartier :</b>	12 – Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 10, plan enregistré 504
<b>Zonage :</b>	R4UA
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un nouvel immeuble d'habitation de faible hauteur abritant 10 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le bâtiment existant sera démoli.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre un immeuble d'habitation de faible hauteur abritant 10 logements, alors que le règlement permet tout au plus huit logements dans un immeuble d'habitation de faible hauteur.
  - b) Permettre une place de stationnement en tandem dans une cour latérale intérieure où aucun stationnement n'est requis, alors que le règlement permet une place de stationnement en tandem lorsque deux places de stationnement sont requises.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Bingfeng Li et Changhon Sun, tous deux agents des requérants, donnent un aperçu de la demande et répondent aux questions du Comité, soulignant que le lot dépasse largement la taille minimale et peut donc faire l'objet d'une densité accrue et accueillir des places de stationnement supplémentaires.
- [4] L'urbaniste Margot Linker confirme que, hormis les dérogations demandées, la proposition semble conforme à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage.
- [5] La forestière de la Ville, Hayley Murray, ne soulève aucune préoccupation.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de D. Willman, résident, qui se dit préoccupé par l'affichage de l'enseigne. M. Willman présente une photo de la propriété prise la veille de l'audience pour prouver que l'enseigne n'était pas affichée. Le Comité fait remarquer qu'il a reçu une déclaration signée par l'un des propriétaires du bien-fonds ainsi qu'une photo montrant que l'enseigne était affichée le 5 septembre. À la demande de la présidente du groupe, les agents des requérants acceptent de fournir des renseignements supplémentaires concernant l'affichage de l'enseigne.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

#### La demande doit satisfaire aux quatre 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 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 rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 20 septembre 2023, avec des observations
- C. Greenshields, président par intérim, Association communautaire de Vanier, courriel daté du 18 septembre 2023, s'opposant à la demande
- D. Willman, résident, courriel daté du 19 septembre 2023, avec des observations au sujet de l'affichage de l'enseigne
- K. Walsh, résident, courriel daté du 6 septembre 2023, avec des observations
- P. Tremblay, résident, courriel daté du 20 septembre 2023, avec des préoccupations

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

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [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 de la demande, soulignant que « l'emplacement en question dépasse la taille minimale requise et répond à toutes les autres exigences du zonage, ce qui permet aux logements supplémentaires de l'immeuble de bénéficier de façon appropriée des commodités, du paysagement végétalisé, du stationnement des vélos et de la gestion des déchets sur la propriété. » En ce qui concerne le stationnement en tandem proposé, le rapport souligne également que le personnel de la Ville « ne prévoit pas de répercussions négatives sur le site et les propriétés adjacentes liées au stationnement en tandem proposé, et indique que l'organisation logistique relative à la circulation des véhicules dans les places de stationnement semble raisonnable pour le nombre limité de places de stationnement. »

- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative 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 parce que la proposition préserve le caractère du quartier et permet la densification dans le Transect du secteur urbain intérieur.
- [16] 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve** que l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 26 juillet 2023.

« *Ann. M. Tremblay* »  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

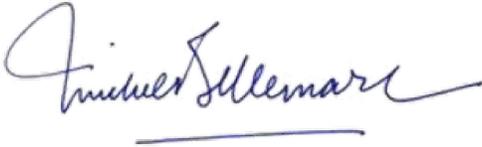
*Absent*  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »  
Sharon LÉCUYER  
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 **29 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 **19 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.

*Ce 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