

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	29 septembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00174
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Joseph El Samra et Bassel Saif
Adresse de la propriété :	289, voie Joffre-Bélanger
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Lot 458 et partie du lot 459, plan enregistré 246
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	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.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la construction d'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.

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, indiquant qu'un plan

révisé a été déposé, proposant un logement supplémentaire de trois chambres à coucher, en réponse aux préoccupations soulevées par les résidents du quartier.

- [4] M. Li confirme également que l'arpentage soumis avec la demande est à jour. Il explique que le terrain dépasse la taille minimale pour un immeuble d'habitation de faible hauteur et qu'il peut donc faire l'objet d'une densité accrue.
- [5] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- D. Willman, résident, soulève plusieurs préoccupations, notamment la fonctionnalité et l'impact de l'entreposage des déchets et de la collecte en bordure de rue, le manque de consultation avec les voisins, le stationnement et l'incompatibilité de la proposition avec le caractère du voisinage.
 - M. Sprague, résident, fait part de ses préoccupations concernant le déneigement, la taille du bâtiment proposé, les empiètements potentiels sur sa propriété, l'insuffisance du stationnement pour les vélos, l'évacuation des eaux, les répercussions prévues sur le caractère de la rue, la perte d'ensoleillement, l'abordabilité des logements et l'accessibilité pour les locataires.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, confirme que le personnel de la Ville n'a pas de réserve au sujet de l'augmentation du nombre de logements en raison de la grande taille du terrain, et que la proposition prévoit une cour latérale ininterrompue suffisamment large pour permettre le déplacement d'un conteneur-poubelle sur roues dans les limites de la propriété. Elle ajoute que les requérants devront démontrer qu'un stationnement pour vélos adéquat sera fourni dans le cadre d'une demande de permis de construire.
- [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
- A. Bedrossian, résident, courriel daté du 20 septembre 2023, avec des préoccupations
- F. Tayler, résident, courriel daté du 11 septembre 2023, avec des préoccupations
- K. Walsh, résident, courriel daté du 6 septembre 2023, appuyant la demande
- M. Sprague, résident, courriel daté du 18 septembre 2023, avec des préoccupations
- S. Lemieux, résident, courriel daté du 11 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 la dérogation demandée respecte 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 ».

- [13] Le Comité note également que la dérogation concerne la densité de l'aménagement proposé, et non la taille ou la forme du bâtiment, et qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait 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, 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.
- [15] Le 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 et permet la densification dans le Transect du secteur urbain intérieur.
- [16] Par ailleurs, le 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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

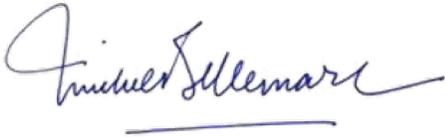
Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« 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 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.

Ce 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