

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	10 novembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00243
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Johnathan Huntingford Moore
Adresse de la propriété :	250, rue Ferland
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Lot 269, plan enregistré 4M-25
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un petit immeuble d'habitation de trois étages abritant un total de huit logements. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire/requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 355,54 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 360 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 23,556 % de la profondeur du lot ou 6,86 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 8,75 mètres dans le cas présent.
 - c) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 23,513 % de la superficie du lot ou 83,6 mètres carrés, alors que le règlement exige une

superficie de cour arrière d'au moins 25 % de la superficie du lot, soit 88,9 mètres carrés dans le cas présent.

AUDIENCE PUBLIQUE

[3] Alison Stirling, agente du requérant, est présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit 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, les plans, le plan d'implantation révisé, l'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 26 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 25 octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 24 octobre, sans aucune objection
- Ministère des Transports, courriel daté du 31 octobre 2023, sans aucune préoccupation

Effet des observations sur la décision

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

- [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 de la demande, soulignant que « la proposition fournit toujours un espace adéquat pour tous les éléments de construction nécessaires ». Le rapport souligne également que la proposition comprend « un stationnement pour bicyclettes non fermé dans la cour avant. Bien que cela soit conforme au zonage, le personnel encourage le requérant à aménager le stationnement pour bicyclettes à l'intérieur du bâtiment principal ou dans la cour arrière afin de mieux refléter le Plan officiel ».
- [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, tant individuellement que 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 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 octobre 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 septembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIA
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
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 **10 NOVEMBRE 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 **30 NOVEMBRE 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