

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	24 novembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00189
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Mehran Frohar
Adresse de la propriété :	82, rue Genest
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie des lots 130 et 131, plan enregistré 4M-42
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	15 novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un nouvel immeuble d'habitation de faible hauteur de trois étages abritant huit logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison existante sera démolie.
- [2] À son audience du 20 septembre 2023, le Comité a reporté la demande *sine die* pour permettre au propriétaire de réviser ses plans. Le requérant a soumis des documents révisés et souhaite aller de l'avant avec sa demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction du retrait de la cour latéral intérieure sud-ouest à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
 - b) Permettre la réduction du retrait de la cour latéral intérieure nord-ouest à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 14,78 % de la profondeur du lot ou 4,46 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de cour arrière égal à 30 % de la profondeur du lot, ou 9,05 mètres.
- d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 14,76 % de la superficie du lot, ou 58,39 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie minimale de cour arrière égale à 25 % de la superficie du lot, ou 98,92 mètres carrés.
- e) Permettre la réduction de l'espace végétalisé dans la cour arrière à 43,21 mètres carrés, alors que le règlement exige un espace végétalisé minimal de 50 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] À l'audience prévue le 20 septembre 2023, le Comité reçoit une demande de l'urbaniste de la Ville visant à ajourner l'audience pour permettre au requérant de réviser la demande. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est reportée au 1^{er} novembre 2023.
- [5] À l'audience prévue le 1^{er} novembre 2023, le Comité ajourne l'audience pour permettre l'examen des plans révisés qui avaient été soumis le 1^{er} novembre 2023. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est reportée au 15 novembre 2023.
- [6] Le 15 novembre 2023, Cory Dubeau, agent du requérant, est présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [7] 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

- [8] 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, Des plans, un plan d'implantation révisé, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 novembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 9 novembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 26 octobre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 14 septembre 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 novembre 2023, sans aucune objection, courriel reçu le 25 octobre 2023, sans aucune objection; courriel reçu le 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 24 octobre 2023, sans aucune préoccupation; courriel reçu le 20 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Association communautaire de Vanier, courriel daté du 17 septembre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande. Il est précisé que « l'accès adéquat pour les poubelles et les vélos est toujours assuré et que des plantations plus intensives peuvent compenser la réduction de la surface horizontale et que le retrait de la cour arrière correspondra à celui de la propriété contiguë au nord ».
- [12] 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.
- [13] 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.

- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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 10 octobre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *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 **24 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 **14 DÉCEMBRE 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