

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

<b>Date de la décision :</b>	26 janvier 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00258 et D08-01-23/A-00259
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Jose et Maria Alves
<b>Adresse de la propriété :</b>	44, rue Dunham
<b>Quartier :</b>	11 - Beacon Hill-Cyrville
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 112, plan enregistré 591
<b>Zonage :</b>	R1WW [637]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	16 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour la construction de deux maisons individuelles isolées. La maison existante sera démolie.
- [2] Lors de l'audience du 14 novembre 2023, le Comité a ajourné les demandes pour donner aux requérants le temps de réviser les dérogations demandées.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [3] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

**A-00258 : 44 A, rue Dunham, partie 1 sur le plan 4R, maison isolée proposée :**

- a. Permettre la réduction de la superficie du lot à 408,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 555 mètres carrés.
- b. Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 9,18 mètres, alors que le règlement exige une marge de recul arrière d'au moins 10 mètres.

**A-00259 : 44 A, rue Dunham, partie 2 sur le plan 4R, future maison isolée :**

- c. Permettre la réduction de la superficie du lot à 407,79 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 555 mètres carrés.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [4] Lors de l'audience prévue le 14 novembre 2023, le Comité ajourne l'audience pour donner aux requérants le temps de modifier leurs demandes et de demander une dérogation mineure supplémentaire.
- [5] Lors de l'audience du 16 janvier 2024, M. O'Connell, résidente, souligne que l'avis d'audience publique en français indique incorrectement la superficie minimale requise (450 mètres carrés au lieu de 555 mètres carrés). Cependant, elle et les autres résidents présents affirment qu'ils ne souhaitent pas l'ajournement de l'audience pour diffuser un nouvel avis d'audience publique.
- [6] Compte tenu des circonstances, le Comité note que l'avis d'audience publique identifie correctement les dérogations demandées, en anglais et en français, et décrit suffisamment le but et l'effet des demandes. Par conséquent, aucune nouvelle diffusion n'est justifiée. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont entendues sans délai.

**Résumé des observations orales**

- [7] Paulo Alves, agent des requérants, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- M. O'Connell, résident, s'inquiète de la réduction de la taille du terrain et de la conservation de l'arbre sur le site.
  - B. Jetté, résident, s'inquiète de la réduction de la taille du terrain.
  - J. Vanasse, résident, affirme que la proposition est incompatible avec le voisinage.
- [9] Cass Sclauzero, l'urbaniste de la Ville, souligne que l'exception sous-jacente dans le Règlement de zonage concernant la superficie des lots pour le site en question vise à empêcher le lotissement de lots étroits. Mme Sclauzero fait remarquer que les façades de lot sont conformes aux exigences du Règlement de zonage.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

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

[11] 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

[12] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement les plans, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, un rapport sur le remplacement des arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 janvier 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 10 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 10 décembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 8 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 19 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- S. Amid, résident, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant à la demande
- F. J. Brunet, résident, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant à la demande

- C. Holland, résident, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant à la demande

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

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que « l'exception 637 s'applique à la propriété en question et exige une superficie minimale de 555 mètres carrés. Cette exception reflète l'ancien zonage Rs4 en vertu de l'ancien Règlement de zonage de Gloucester (1999), où la largeur et la superficie minimales du lot étaient respectivement de 9 mètres et de 555 mètres carrés ». Le rapport souligne également que « la zone R1WW autorise une superficie minimale de 450 mètres carrés, et que la largeur des deux parcelles proposées, tant de la parcelle morcelée que de la parcelle conservée, dépassera l'exigence minimale ».
- [16] 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.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme les parcelles proposées seront plus larges que les lots typiques du quartier, la proposition s'inscrit bien dans les environs et 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.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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.
- [21] 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 23 novembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées

*Absent*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« *George Barrett* »  
GEORGE BARRETT  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *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 **26 janvier 2024**.

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 **15 février 2024**, 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