

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

<b>Date de la décision :</b>	26 janvier 2024
<b>Groupe :</b>	3 – Rural
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00277 et D08-02-23/A-00278
<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>	Wafaa et Ghassan Abou-Akrouche
<b>Adresse de la propriété :</b>	5536, chemin Downey
<b>Quartier :</b>	20 – Osgoode
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 30, concession 2, façade Rideau, canton géographique d'Osgoode
<b>Zonage :</b>	RU
<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 trois parcelles distinctes en vue de créer deux nouveaux lots pour aménagement résidentiel futur.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

**A-00277 : 5500, chemin Downey, partie 1 sur le croquis, aménagement résidentiel futur :**

- a) Permettre la réduction de la distance de séparation à ~~406~~ **151 mètres** entre une exploitation d'élevage existante et une enveloppe de bâtiment proposée, alors que le règlement stipule que les nouveaux aménagements doivent se conformer à la formule de distance minimale, dans ce cas, exigeant une distance de séparation minimale de 182 mètres par rapport à l'exploitation d'élevage existante.

**A-00278 : 5510, chemin Downey, partie 2 sur le croquis, aménagement résidentiel futur :**

- b) ~~Permettre la réduction de la distance de séparation à 135 mètres entre une exploitation d'élevage existante et une ligne de lot proposée, alors que le règlement stipule que les nouveaux aménagements doivent se conformer à la formule de distance minimale, dans ce cas, exigeant une distance de séparation minimale de 182 mètres.~~

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] Le 12 décembre 2023, à la demande de la Ville et avec l'accord de l'agent des requérants, le Comité reporte l'audience au 16 janvier 2024 afin de permettre à l'agent de répondre aux préoccupations soulevées par les Services de planification de la Ville et de réviser en conséquence la configuration des lots et l'étude d'impact sur l'environnement.

**Résumé des observations orales**

- [4] Arjan Soor, agent des requérants, répond aux questions du Comité et confirme la nécessité de modifier les demandes conformément à un croquis révisé qui répond aux préoccupations de la Ville à l'égard de la proposition initiale. Plus précisément, il s'agit d'augmenter la taille des deux lots proposés pour qu'ils soient supérieurs à 1 hectare, comme l'ont recommandé les Services de planification. Il explique qu'avec des lots de plus d'un (1) hectare, les calculs de la distance minimale de séparation pourraient être effectués à partir d'une enveloppe de bâtiment de 0,5 hectare plutôt qu'à partir de la ligne de lot proposée. Avec ce changement, la dérogation (b) pourrait être supprimée et la dérogation (a) se rapprocherait de la conformité avec le Règlement de zonage et pourrait être modifiée comme suit :

Permettre la réduction de la distance de séparation à ~~406~~ **151 mètres** entre une exploitation d'élevage existante et une enveloppe de bâtiment proposée, alors que le règlement stipule que les nouveaux aménagements doivent se conformer à la formule de distance minimale, dans ce cas, exigeant une distance de séparation minimale de 182 mètres par rapport à l'exploitation d'élevage existante.

- [5] Stephan Kukkonen, urbaniste de la Ville, est également présent.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES, MODIFIÉES**

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

- [6] 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**

- [7] 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 registre des parcelles, une lettre d'accompagnement révisée, un croquis et une étude d'impact sur l'environnement, une photo de l'enseigne affichée, une déclaration d'affichage d'avis
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 janvier 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 7 décembre 2023, demandant un ajournement
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau et Bureau des systèmes septiques d'Ottawa, courriel reçu le 12 janvier 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 6 décembre 2023, sans aucune objection
  - Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune observation; courriel reçu le 6 décembre 2023, sans aucune observation
  - Services forestiers, courriel reçu le 14 décembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 27 novembre 2023, sans aucune préoccupation
  - Hydro One, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune préoccupation
  - Ministère des Transports, courriel reçu le 18 décembre 2023, sans aucune observation

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

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.

- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée.

« *William Hunter* »  
WILLIAM HUNTER  
VICE-PRÉSIDENT

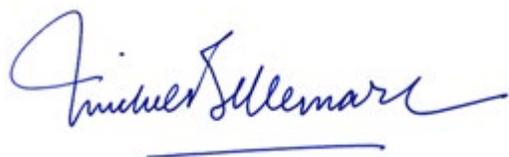
« *Terence Otto* »  
TERENCE OTTO  
MEMBRE

« *Beth Henderson* »  
BETH HENDERSON  
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »  
MARTIN VERVOORT  
MEMBRE

« *Jocelyn Chandler* »  
JOCELYN CHANDLER  
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.

*This 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