

**DÉCISION**  
**DÉROGATION MINEURE / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	16 février 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00190
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Robert Mariani, Robert Noel, Gianluca Guercio et Rocco Manfredi
<b>Adresse de la propriété :</b>	243, rue Bradford
<b>Quartier :</b>	7 - Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 4, plan enregistré 284
<b>Zonage :</b>	LC [772]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	6 février 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un ensemble de six habitations en rangée, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Les trois habitations en rangée existantes seront démolies.
- [2] Les propriétaires/requérants ont déjà déposé des demandes d'autorisation et de dérogations mineures (D08-01-23/B-00201-202 et D08-02-23/A-00190-191) en vue de la construction de deux immeubles d'habitation de faible hauteur sur leur bien-fonds. Le 12 décembre 2023, le Comité a reporté l'étude des demandes pour permettre la diffusion de l'avis de la proposition révisée des propriétaires. Les propriétaires souhaitent maintenant aller de l'avant uniquement avec la présente demande de dérogation mineure.

**DÉROGATION DEMANDÉE**

- [3] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du retrait de la

cour latérale intérieure (côté sud) à 0,92 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [4] Christoph Jalkotzy, 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.
- [5] M. Jalkotzy répond aux questions du Comité et donne un aperçu de la demande et des améliorations qui y ont été apportées en réponse aux observations de la collectivité, en soulignant les changements apportés à la forme du bâtiment, à l'emplacement des entrées, à l'entreposage des déchets, au stationnement des bicyclettes et à l'accessibilité de l'entrée.
- [6] L'urbaniste Solé Soyak fait remarquer que la Ville n'a aucune réserve à l'égard de la demande.
- [7] En réponse à une question concernant l'option de remplacer un arbre mature dont l'état de santé est passable mais qui se détériore, le forestier de la Ville, Julian Alvarez-Barkham, indique que l'arbre en question appartient à la Commission de la capitale nationale et que la Ville ne peut pas exiger son remplacement.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- K. Patzer, résident et représentant de l'Association communautaire du village de Britania, fait part de ses préoccupations au sujet de l'échelle et de la densité de l'aménagement proposé, des impacts potentiels sur l'accès et l'utilisation des parcs adjacents par la communauté, et du nombre d'unités d'habitation supplémentaires qui pourraient être permises, ce qui mènerait à un aménagement excessif de l'emplacement.
- E. St. Amour, résident, exprime des inquiétudes concernant la désignation de la propriété en tant que zone commerciale locale et son caractère approprié pour cette rue résidentielle, ainsi que la densité éventuelle de l'aménagement.
- B. Reichert, résident et représentant de l'Association communautaire du village de Britannia, souligne les préoccupations concernant la manœuvrabilité et la sécurité de la circulation le long de cette partie de la rue Bradford, la densité de l'aménagement et les configurations

de stationnement qui pourraient avoir un impact sur la circulation.

[9] Brian Casagrande, également agent des requérants, souligne que la dérogation demandée vise à réduire la cour latérale à un seul endroit, en raison de l'angle de la ligne de lot, et que la proposition est par ailleurs conforme à toutes les exigences en matière de zonage. Il fait valoir que bon nombre des préoccupations soulevées ont trait au zonage de la propriété plutôt qu'à la réduction de la marge de recul de la cour latérale.

[10] 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**

[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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, et la justification de l'aménagement, avec des révisions, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1<sup>er</sup> février 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 8 décembre 2023, demandant un ajournement, reçu le 27 octobre 2023, avec des préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection; reçu le 7 décembre 2023, sans aucune objection; reçu le 26 octobre 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 6 décembre 2023, avec des observations, reçu le 26 octobre 2023, avec des observations

- Hydro One, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 25 octobre 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 30 octobre 2023, sans aucune observation
- Commission de la capitale nationale, courriel reçu le 11 décembre 2023, sans aucune objection; reçu le 26 octobre 2023, avec des préoccupations, demandant un ajournement
- K. Patzer, président, Association communautaire du village Britannia; courriels reçus le 5 février 2024, s'opposant à la demande; le 30 octobre 2023, s'opposant à la demande
- A. Tivy, résident, courriel reçu le 3 novembre 2023, avec des préoccupations
- K. Allidina, résident, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant à la demande; courriel reçu le 20 octobre 2023, s'opposant à la demande
- L. McLaughlin, résident, courriel reçu le 21 novembre 2023, s'opposant à la demande
- A. Millson, résident, courriel reçu le 21 novembre 2023, s'opposant à la demande; courriel reçu le 28 novembre 2023, s'opposant à la demande.
- E. Fuller, résident, courriel reçu le 13 octobre 2023, s'opposant à la demande
- C. Fortin, résident, courriel reçu le 16 octobre 2023, s'opposant à la demande
- R. Reichart, résident, courriel reçu le 18 octobre 2023, s'opposant à la demande.
- P. Kivikink, résident, courriel reçu le 19 octobre 2023, s'opposant à la demande
- B. Hewitt, résident, courriel reçu le 19 octobre 2023, s'opposant à la demande
- H. et J. Lafleur, résidents, courriel reçu le 20 octobre 2023, s'opposant à la demande

- B. McDonald et R. Tivy, résidents, courriel reçu le 20 octobre 2023, s'opposant à la demande
- D. Gantous, résident, courriel reçu le 23 octobre 2023, s'opposant à la demande
- S. Bragg, résident, courriel reçu le 25 octobre 2023, appuyant à la demande
- R. Cheam, résident, courriel reçu le 25 octobre 2023, appuyant à la demande
- J. Beardall, résident, courriel reçu le 26 octobre 2023, s'opposant à la demande
- M. Adamache, résident, courriel reçu le 26 octobre 2023, s'opposant à la demande
- M. Hurley, résident, courriel reçu le 26 octobre 2023, s'opposant à la demande
- R. MacLeod, résident, courriel reçu le 26 octobre 2023, s'opposant à la demande
- M. Kierkus, résident, courriel reçu le 26 octobre 2023, s'opposant à la demande
- S. Merrill, résident, courriel reçu le 27 octobre 2023, s'opposant à la demande
- O. McDonald, résident, courriel reçu le 26 octobre 2023, avec des préoccupations
- M. Constantinidi, résident, courriel reçu le 30 octobre 2023, s'opposant à la demande
- J. Rudkoski, résident, courriel reçu le 30 octobre 2023, s'opposant à la demande
- B. et C. Ouellette, résidents, courriel reçu le 30 octobre 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 à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « seul le coin sud-ouest du bâtiment n'est pas conforme à la marge de recul minimale de la cour latérale intérieure » et que « comme la majeure partie de la cour latérale est préservée, le personnel est d'avis que la réduction de la cour latérale lui permettrait de conserver sa fonction ».
- [16] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, dans la mesure où la proposition correspond au type et à la forme d'aménagement envisagés pour ce terrain, 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.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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 et parce que la majeure partie de la cour latérale concernée respecte ou dépasse la marge de recul requise.
- [21] 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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 26 janvier 2024, en ce qui concerne la dérogation demandée.

*Absent*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *George Barrett* »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« *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 **16 FÉVRIER 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 **7 MARS 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