

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

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Date de la décision :</b>      | 22 décembre 2023   |
| <b>Groupe :</b>                   | 1 - Urbain   |
| <b>Dossiers :</b>                 | D08-02-23/A-00248 et D08-01-23/A-00249   |
| <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> | Mehrzad Ziai, Mehran Frohar, Ninava Ltd. et Henga Ottawa Realty Inc.                           |
| <b>Adresse de la propriété :</b>  | 674, rue de l'Église   |
| <b>Quartier :</b>                 | 12 – Rideau-Vanier   |
| <b>Description officielle :</b>   | Lot 59, partie des lots 58 et 60, plan enregistré 334  |
| <b>Zonage :</b>                   | R4UA   |
| <b>Règlement de zonage :</b>      | n° 2008-250  |
| <b>Date de l'audience :</b>       | 13 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence   |

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue d'y construire deux immeubles d'habitation de faible hauteur abritant huit logements, un immeuble occupant chacune des parcelles, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] En septembre 2022, le Comité a accordé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00205-00206) et de dérogations mineures (D08-02-22/A-00187-00188) permettant de lotir le bien-fonds en deux parcelles en vue de la construction de deux triplex. Les propriétaires ont depuis révisé leurs plans et souhaitent aller de l'avant avec leur nouveau projet.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

D08-02-23/A-00248, 674, rue de l'Église, parties 3 et 4 – immeuble d'habitation de faible hauteur proposé

- a) Permettre la réduction à 9,61 mètres de la largeur du lot, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 12 mètres.

- b) Permettre la réduction à 293,7 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 360 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale (nord) à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- d) Permettre que l'espace végétalisé minimal requis dans la cour avant ne soit pas contigu à la ligne de lot avant, alors que le règlement exige que l'espace végétalisé minimal requis dans la cour avant soit contigu à la ligne de lot avant.

D08-02-23/A-00249 – 676 rue de l'Église, parties 1 et 2 – immeuble d'habitation de faible hauteur proposé

- e) Permettre la réduction à 9,61 mètres de la largeur du lot, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 12 mètres.
- f) Permettre la réduction à 292,9 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 360 mètres carrés.
- g) Permettre la réduction à 1,2 mètre du retrait de cour latérale intérieure (sud), alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- h) Permettre que l'espace végétalisé minimal requis dans la cour avant ne soit pas contigu à la ligne de lot avant, alors que le règlement exige que l'espace végétalisé minimal requis dans la cour avant soit contigu à la ligne de lot avant.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

### **Résumé des observations orales**

- [4] Paul Robinson, agent des requérants, donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité.
- [5] Margot Linker, l'urbaniste de la Ville, confirme que les demandes répondent aux exigences des politiques du Plan officiel et que le paysagement végétalisé est suffisant.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

### 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 :
- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un registre des parcelles, une lettre d'autorisation, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 décembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 7 décembre 2023, sans aucune préoccupation
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 7 décembre 2023, sans aucune objection
  - Hydro Ottawa, courriel reçu le 6 décembre 2023, sans aucune observation
  - Hydro One, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune observation
  - K. Walsh, voisin, courriel daté du 28 novembre 2023, appuyant la demande
  - J. et A. Tereszko, voisins, courriel daté du 11 décembre 2023, avec des préoccupations

### 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 les dérogations demandées respectent 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. Le rapport souligne que « la taille des lots proposés offre suffisamment d'espace pour la circulation des piétons, la gestion des déchets et l'accès aux services » et, en ce qui concerne la réduction des retraits latéraux intérieurs pour une allée entre les bâtiments, « la proposition maintient une largeur suffisante pour l'accès entre les bâtiments et n'a pas d'incidence sur les propriétés voisines ». Enfin, en ce qui concerne la réduction du paysagement végétalisé de la cour avant, le rapport indique que « cette dérogation mineure est nécessaire pour assurer une circulation sans obstacle sur le site en raison de l'absence de trottoirs le long de ce tronçon de la rue de l'Église, ce qui la rend souhaitable du point de vue de l'accessibilité ».
- [11] 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.
- [12] 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.
- [13] 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 et fournit des logements intermédiaires manquants à proximité de trois corridors de la rue principale.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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 révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 11 décembre 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 3 octobre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

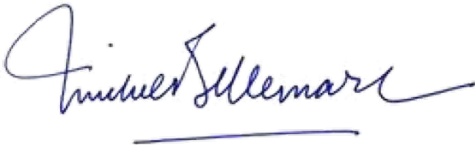
« John Blatherwick »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« Simon Coakeley »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« Arto Keklikian »  
ARTO KEKLIKIAN  
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 **22 décembre 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 **11 janvier 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