

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	24 mai 2024
Groupe :	1– Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00086 et D08-02-24/A-00087
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Asif Ahmed et Jennifer Hannaberry
Adresse municipale :	648 et 648A, rue O'Connor
Quartier :	17- Capitale
Description officielle :	Moitié nord du lot 5, côté ouest de la rue O'connor, plan enregistré 33446
Zonage :	R3Q [1474]
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	15 mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout à l'arrière des habitations jumelées qui se trouvent sur leur bien-fonds, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00086 : 648, rue O'Connor :

- a. Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 20,7 % de la profondeur du lot (5,56 mètres), alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 30 % de la profondeur du lot (8,05 mètres).
- b. Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à ~~21,5 %~~ **24,11 %** de la superficie du lot (~~30,56~~ **30,3** mètres carrés), alors que le Règlement exige une superficie minimale de 25 % de la superficie du lot (31,11 mètres carrés).

A-00087 : 648, rue O'Connor :

- c. Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 22,67 % de la profondeur du lot (6,08 mètres), alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 30 % de la profondeur du lot (8,05 mètres).
- d. ~~Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 23,53 % de la superficie du lot (29,28 mètres carrés), alors que le Règlement exige une superficie minimale de 25 % de la superficie du lot (31,11 mètres carrés).~~

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le Comité laisse entendre qu'un ajournement des demandes pourrait être nécessaire pour donner aux requérants le temps de confirmer les mesures des marges de recul et de la superficie des cours arrière.
- [4] Asif Ahmed, un des propriétaires/requérants, s'oppose à un ajournement et souligne qu'il serait en mesure de confirmer les mesures.
- [5] Le Comité convient d'entendre les demandes comme prévu.

Résumé des observations orales

- [6] L'urbaniste Margot Linker confirme que la dérogation (d) n'est plus nécessaire et que la dérogation (b) doit être modifiée comme suit :
 - b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à ~~21,5 %~~ **24,11 %** de la superficie du lot (~~30,56~~ **30,3** mètres carrés), alors que le Règlement exige une superficie minimale de 25 % de la superficie du lot (31,11 mètres carrés).
- [7] Avec l'accord de M. Ahmed, les demandes sont modifiées en conséquence.
- [8] En réponse aux questions du Comité, Mme Linker confirme que les dérogations (a) et (c) sont exactes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES EN PARTIE

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] 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

- [10] 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 fournir sur demande.
- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 mai 2024, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 3 mai 2024, sans aucune observation;
 - C. North et M. Dewar, résidents, courriel reçu le 13 mai 2024, appuyant la demande.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes en partie.
- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « cette zone est destinée à un aménagement résidentiel de faible hauteur dont la masse tient compte du contexte local et du caractère de l'aménagement existant ».

- [14] 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 ou le quartier en général.
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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 qui est compatible avec les environs.
- [18] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] 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 8 avril 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Absente »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Absente »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
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 mai 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 **13 juin 2024**, 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.

This 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