

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	15 mars 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00285
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Shahab Zandi
Adresse de la propriété :	315, avenue Savard
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie du lot 41, plan enregistré 39
Zonage :	R5D (H25)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 mars 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur de quatre logements, conformément aux plans qui accompagnent la demande. La maison et les structures accessoires existantes seront démolies.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire/requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction la réduction de la largeur du lot à 9,77 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 15 mètres.
 - b) Permettre la réduction la réduction de la superficie du lot à 284,95 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Rod Price, agent du requérant, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. M. Price répond aux préoccupations soulevées par le voisin et fait ressortir les éléments transitoires et évolutifs du quartier du quart d'heure.

- [4] L'urbaniste Justin Grift confirme que l'habitation individuelle existante jouit de droits légaux de non-conformité. Il confirme également que le Règlement de zonage autorise trois logements dans l'habitation existante et que la demande porte sur un logement supplémentaire. L'urbaniste Grift explique que si la désignation de zonage de la propriété était restée R4UC, la largeur et la superficie requises du lot se rapprocheraient davantage de ce qui est proposé.
- [5] 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

- [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, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 février 2024, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune préoccupation
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune préoccupation
 - Ministère des transports, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune observation
 - Association communautaire de Vanier, courriel reçu le 3 mars 2024, appuyant la demande
 - K. Walsh, résident, courriel reçu le 29 février 2024, appuyant la demande

- H. Zhao, résident, courriel reçu le 29 février 2024, s'opposant à la demande
- R. Hammond, résident, courriel reçu le 6 mars 2024, s'opposant à la demande

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [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 de la demande. La preuve a révélé que « [l]a propriété se trouve également dans la Zone sous-jacente des quartiers évolutifs, qui est une zone utilisée pour signaler une densification progressive au fil du temps et permettre de nouvelles formes bâties et diverses utilisations du sol à proximité des couloirs existants ».
- [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.
- [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.

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Absent
SIMON COAKELEY
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 **15 mars 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 **4 avril 2024**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie 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.

Ce 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