

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	16 août 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00179 et D08-02-24/A-00180
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Brandon Ibrahim
Adresse de la propriété :	309, rue Montfort
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Lot 262, plan enregistré 246
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	7 août 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le requérant souhaite construire une maison jumelée, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00179 : 309, rue Montfort (sud), une moitié de la maison jumelée proposée

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 153,94 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 4,22 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 4,52 mètres.
- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale d'angle à 1,34 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale d'angle d'au moins 1,82 mètre.

- d) Permettre que 9 % de la surface de la façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire par rapport à la ligne de retrait avant, alors que le Règlement exige qu'au moins 20 % de la façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire par rapport à la ligne de retrait avant.

A-00180 : 309, rue Montfort (nord), une moitié de la maison jumelée proposée

- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 136,91 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.
- f) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 1,64 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 1,83 mètre.

[3] La propriété en question ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] En réponse aux questions du Comité, Chris Jalkotzy, agent du requérant, explique que le sous-sol de la maison jumelée proposée serait non aménagé et relié par un escalier au logement du rez-de-chaussée, sans accès à l'extérieur.
- [5] Penelope Horn, l'urbaniste de la Ville, est également présente.

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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un résumé du registre parcellaire, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 juillet 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 août 2024, avec des observations;
- K. Walsh, résident, courriel reçu le 19 juillet 2024, appuyant les demandes.

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, soulignant que « les dérogations proposées permettront l'aménagement d'une maison jumelée en longueur sur un terrain vacant existant, une utilisation permise dans la zone R4UA. Les dérogations reflètent la politique 5.2.5 1e du Plan officiel, qui préconise l'aménagement d'immeubles de faible hauteur et à logements multiples ».
- [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 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 aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 8 juillet 2024, 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 **16 août 2024**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **5 septembre 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.

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