

## DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	15 novembre 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-24/A-00240 et D08-02-24/A-00241
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	16123970 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	259, avenue Bradley
<b>Quartier :</b>	12 – Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	Lots 100 et 101, plan enregistré 246
<b>Zonage :</b>	R4UA
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	6 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante est propriétaire de deux lots complets sur un plan de lotissement. Elle souhaite construire deux maisons jumelées en longueur de deux étages, une sur chacun des lots, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Chaque logement principal d'une maison jumelée comprendra deux logements supplémentaires, pour un total de 12 logements. La maison existante sera démolie.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES:

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

**A-00240 : 259, avenue Bradley, lot 100, maison jumelée en longueur proposée :**

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 289,3 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 300 mètres carrés.
- b) Permettre l'augmentation de la pente de l'entrée de cour à 12 pour cent, alors que le Règlement permet une pente de l'entrée de cour ne dépassant pas celle qui est prévue dans le Règlement sur les voies d'accès privées, soit 6 pour cent dans le cas présent.

- c) Permettre une pente d'entrée de cour descendant vers l'arrière de la propriété, alors que le Règlement exige une pente d'entrée de cour descendant vers l'avant de la propriété.

**A-00241 : 257, avenue Bradley, lot 101, maison jumelée en longueur proposée :**

- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 289,3 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 300 mètres carrés.
- e) Permettre l'augmentation de la pente de l'entrée de cour à 12 pour cent, alors que le Règlement permet une pente de l'entrée de cour ne dépassant pas celle qui est prévue dans le Règlement sur les voies d'accès privées, soit 6 pour cent dans le cas présent.
- f) Permettre une pente d'entrée de cour descendant vers l'arrière de la propriété, alors que le Règlement exige une pente d'entrée de cour descendant vers l'avant de la propriété.

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

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [4] Le 16 octobre 2024, le Comité ajourne l'audience prévue afin de permettre à l'agent de la requérante de mettre au point un plan de viabilisation et de le présenter au personnel de la Ville pour examen.

**Résumé des observations orales**

- [5] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [6] M. Jalkotzy explique que la nécessité de déroger à la pente de l'entrée de cour est due à la topographie de l'emplacement et que le changement de niveau est d'environ 3 mètres entre l'avant et l'arrière de la propriété. M. Jalkotzy ajoute que les demandes d'autorisation visent à établir des servitudes réciproques pour une entrée de cour commune qui mènerait à quatre places de stationnement ainsi qu'à des abris de rangement pour les poubelles et les bacs de recyclage.
- [7] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy fait remarquer que l'entrée de cour serait chauffée et qu'un bassin collecteur ou un puits d'égouttement serait aménagé près de l'arrière de la propriété en question pour gérer les eaux de ruissellement.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- C. Szubzda, résident, se dit préoccupé par l'absence de stationnement adéquat et souligne que le bâtiment proposé ne correspond pas au caractère du voisinage.
- J. Soogree, résidente, s'inquiète de la pente proposée pour l'entrée de cour, de la taille des logements pour les familles et de l'absence d'aire d'agrément dans la cour. Mme Soogree fait remarquer que le nombre de logements proposés n'est pas raisonnable et ne correspond pas à la réalité du voisinage.
- F. Cormier, résident, s'inquiète de la gestion des eaux pluviales et du déneigement, et fait remarquer que l'aménagement proposé est trop dense pour le voisinage.
- N. Lutful, résident, se dit préoccupé par la gestion des déchets et de la collecte des ordures, de l'écoulement des eaux pluviales, du stationnement et des problèmes d'intimité liés aux balcons des logements.

[9] En réponse aux préoccupations des résidents, M. Jalkotzy confirme qu'un mécanisme de chauffage serait mis en place pour réduire la neige dans l'entrée de cour et indique que la propriété n'aurait pas d'incidence sur le déneigement de l'avenue Bradley. M. Jalkotzy explique également que la gestion des eaux pluviales serait examinée à l'étape du permis de construire et ajoute que tous les écoulements seraient traités sur place ou détournés vers l'emprise municipale.

[10] Penelope Horn et Erin O'Connell, urbanistes de la Ville, et Nancy Young, forestière de la Ville, sont également présentes.

[11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

## **DEMANDES REFUSÉES**

### **Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[12] 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**

[13] 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 justification de l'aménagement, plans, information sur les arbres, transfert de propriété, plan de nivellement et de drainage révisé, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 octobre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 10 octobre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1<sup>er</sup> novembre 2024, sans aucune objection; reçu le 9 octobre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1<sup>er</sup> novembre 2024, avec des observations; reçu le 11 octobre 2024, avec des observations;
- F. Cormier, résident, courriel reçu le 31 octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- M. Hayes, résident, courriel reçu le 4 novembre 2024, s'opposant aux demandes;
- N. Lutful, résident, courriel reçu le 4 novembre 2024, avec des préoccupations;
- J. Soogree, résidente, courriel reçu le 4 novembre 2024, s'opposant aux demandes;
- C. Szubzda et autres, pétition de voisinage de 17 signatures, courriel reçu le 5 novembre 2024, s'opposant aux demandes; pétition de voisinage de 15 signatures, courriel reçu le 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- Hydro One, courriel reçu le 9 octobre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024, sans aucune observation;
- K. Walsh, résident, courriel reçu le 15 octobre, avec des observations.

### **Effet des observations sur la décision**

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.

- [15] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité n'est pas convaincu que des éléments de preuve suffisants ont été présentés pour conclure que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées sont souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation approprié de la propriété, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants, constatant en particulier que la proposition ne démontre pas la fonctionnalité de l'entrée de cour en pente de 12 pour cent proposée.
- [18] En outre, la Majorité du Comité estime que les dérogations demandées ne sont pas mineures, car elles auront des incidences négatives inacceptables sur les propriétés voisines et le quartier en général.
- [19] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

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

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

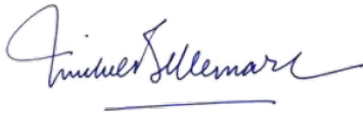
« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »  
SHARON LÉCUYER  
MEMBRE

« *Heather Maclean* »  
HEATHER MACLEAN  
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 novembre 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 **5 décembre 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