

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	15 novembre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00242
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Eric Broadfoot
Adresse de la propriété :	455, avenue Dawson
Quartier :	15 - Somerset
Description officielle :	Partie du lot 51, plan enregistré 443
Zonage :	R2G
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite construire une maison jumelée de deux étages dont chaque moitié comprendra deux logements secondaires supplémentaires, pour un total de six logements, 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 :

455, avenue Dawson, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, moitié de la maison jumelée (est) :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 215,3 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 225 mètres carrés.

455, avenue Dawson, parties 2, 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire, moitié de la maison jumelée (ouest) :

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 218,0 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 225 mètres carrés.

- [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 donner le temps nécessaire à l'agent du requérant de consulter la forestière de la Ville et de présenter un rapport d'information sur les arbres mis à jour.

Résumé des observations orales

- [5] Chris Jalkotzy, agent du requérant, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité. En réponse aux questions du Comité concernant les préoccupations des résidents, M. Jalkotzy souligne que le stationnement n'est pas requis et que la masse de la construction proposée est conforme au Règlement de zonage. En réponse aux questions du Comité, Nancy Young, forestière de la Ville, affirme que les préoccupations qu'elle a soulevées dans le rapport d'urbanisme de la Ville ont été résolues par l'agent.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Mme Williams, résidente, fait part de ses préoccupations concernant la gestion des eaux pluviales, le manque de places de stationnement et la réduction des espaces verts. Mme Williams s'inquiète également de l'impact de la proposition sur l'arbre qui se trouve sur l'emplacement visé.
- [7] En réponse aux préoccupations de Mme Williams, M. Jalkotzy indique que la gestion des eaux pluviales serait examinée à l'étape du permis de construire. M. Jalkotzy rappelle que le stationnement sur place n'est pas nécessaire et que le bâtiment proposé est conforme aux exigences en matière d'aménagement paysager prévues dans le Règlement de zonage.
- [8] Penelope Horn, urbaniste de la Ville, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit 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 obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, plan d'implantation révisé, information sur les arbres révisée, plan de viabilisation révisé, résumé du registre parcellaire, 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, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 9 octobre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, avec des observations; reçu le 11 octobre 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 octobre 2024, sans aucune observation; reçu le 1^{er} octobre 2024, sans aucune observation;
- N. Dwyer, résident, courriel reçu le 28 octobre 2024, s'opposant à la demande;
- M. Williams, résidente, courriel reçu le 5 novembre 2024, s'opposant à la demande;
- Conseil scolaire de district d'Ottawa-Carleton, courriel reçu le 7 octobre 2024, avec des observations;
- C. Wong, résident, courriel reçu le 8 octobre 2024, avec des observations;
- L. Wong, résident, courriel reçu le 10 octobre 2024, appuyant la demande.

Effet des observations sur la décision

[11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[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 de la demande.
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [18] 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.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc 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 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