

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	28 juin 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-24/A-000121, D08-02-24/A-00123 à D08-02-24/A-00125
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérants :</b>	Leila Berjawi et Mohamed Beydoun
<b>Adresse de la propriété :</b>	1729, avenue Queensdale
<b>Quartier :</b>	10 – Gloucester–Southgate
<b>Description officielle :</b>	Lots 698, 699, 780 et 781 et partie de la ruelle (fermée par ordonnance du tribunal, Instr. GL52533) et partie de la rue Fifth (fermée par ordonnance du tribunal, Instr. GL52533), plan 326
<b>Zonage :</b>	R1WW
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	18 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] Les requérants souhaitent lotir le bien-fonds en quatre parcelles distinctes en vue de la construction de quatre maisons isolées, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison isolée et le garage existants.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

**A-00121 : 1725, avenue Queensdale, parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 347,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- b) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.

**A-00123 : 1727, avenue Queensdale, parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 347,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.

**A-00124 : 1729, avenue Queensdale, parties 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 347,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- f) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.

**A-00125 : 1731, avenue Queensdale, parties 7 et 8 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- g) Permettre la réduction de la superficie du lot à 347,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- h) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.

[3] La propriété fait actuellement l'objet de demandes d'autorisation connexes (D08-01-24/B-00092 à D08-01-24/B-00094) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

### **Résumé des observations orales**

- [4] Chris Jalkotzy, agent des requérants, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité. M. Jalkotzy explique que le plan d'implantation et les dessins d'élévation joints aux demandes ne sont pas définitifs, mais qu'ils représentent plutôt la façon dont le site pourrait être aménagé à l'avenir.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy précise que les demandes d'augmentation de la hauteur de bâtiment permettraient un plus large éventail de types de bâtiments et d'options de conception lorsque la propriété sera éventuellement aménagée.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- K. Lynch, résident, fait part de ses préoccupations concernant la hauteur de bâtiment proposé et l'absence de plans détaillés.

[7] Penelope Horn, l'urbaniste de la Ville, confirme n'avoir aucune préoccupation au sujet des demandes. En ce qui concerne le rapport d'urbanisme, Mme Horn affirme que la condition exigeant un permis de voie d'accès privée pourrait être supprimée.

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

## **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 obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un résumé des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 12 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 17 juin 2024, sans aucune observation;
- Administration de l'aéroport international Macdonald-Cartier, courriel reçu le 3 juin 2024, avec des observations.

### **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 accepte les demandes, en partie.

- [12] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations (a), (c), (e) et (g) 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 : « la réduction de la superficie du terrain ne compromet pas la vocation de l'emplacement. Malgré l'augmentation de la hauteur, les habitations proposées conservent une forme de faible hauteur, qui est définie comme étant de deux à quatre étages dans la désignation de quartier du Plan officiel ».
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations (a), (c), (e) et (g) 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 (a), (c), (e) et (g) 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 (a), (c), (e) et (g) 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 (a), (c), (e) et (g) 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 (a), (c), (e) et (g) sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] Inversement, en se fondant sur les preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations (b), (d), (f) et (h) visant l'augmentation de la hauteur de bâtiment respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [20] Plus précisément, le Comité estime que les preuves présentées sont insuffisantes, par exemple les dessins détaillés des élévations illustrant la manière dont un aménagement futur à hauteur de bâtiment accrue s'intégrerait bien dans le quartier et, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, serait souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants. Le Comité ne peut pas non plus conclure que les dérogations (b), (d), (f) et (h) représentent un aménagement ordonné qui est compatible avec la zone environnante et qui respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.

[21] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les dérogations demandées relatives à l'augmentation de la hauteur de bâtiment.

[22] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations (a), (c), (e) et (g).

[23] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations (b), (d), (f) et (h).

*Fabian Poulin*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

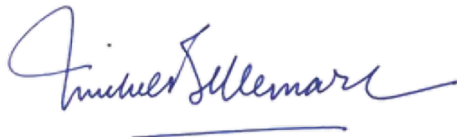
*Jay Baltz*  
JAY BALTZ  
MEMBRE

*George Barrett*  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

*Heather MacLean*  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

*Absente*  
JULIANNE WRIGHT  
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 **28 juin 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 **18 juillet 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