

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	14 février 2025
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00326 et D08-02-25/A-00001
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Chris Arkett (en vertu d'une convention d'achat et de vente)
Adresse de la propriété :	1240, rue Anoka
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	Lot 437, plan enregistré 4M-23
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 février 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le requérant souhaite construire une maison jumelée de deux étages, conformément aux plans déposés. L'habitation existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00326 : 1240, rue Anoka, lot 437, moitié est de la maison jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

A-00001 : 1240, rue Anoka, lot 437, moitié ouest de la maison jumelée proposée :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.

- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Muhanad Joudeh, 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.
- [4] En réponse aux questions du Comité, M. Joudeh rappelle que les seules dérogations demandées concernent la largeur et la superficie des lots, et que les plans d'élévation soumis sont susceptibles d'être modifiés. Il croit comprendre que le requérant emménagerait dans l'une des unités d'habitation.
- [5] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- W. Turner, résident, se dit préoccupé par l'absence de plans des espaces intérieurs et craint que l'aménagement proposé devienne une maison de chambres.
 - G. Lowe, résident, exprime des inquiétudes quant à la transformation des logements en maison de chambres et à l'impact que un tel aménagement aurait sur la sécurité des piétons. Il souligne le manque de clarté de la proposition et estime qu'elle constitue un aménagement excessif.
- [6] M. Joudah confirme qu'il a consulté les résidents de la rue Anoka, qui n'ont aucune préoccupation au sujet de ces demandes.
- [7] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran fait remarquer que, comme la rue Anoka est une rue locale, une maison de chambres n'est pas une utilisation permise sur la propriété en question.
- [8] Julian Alvarez-Barkham, forestier de la Ville, précise que toute question relative à la protection des arbres serait traitée dans le cadre du processus de la demande de permis de construire.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [10] 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

- [11] 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, information sur les arbres et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 24 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 22 janvier 2025, sans aucune observation;
 - R. Frouin, résident, courriel daté du 23 janvier 2025, avec des observations;
 - W. Turner, résident, courriel daté du 3 février 2025, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] 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*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.

- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] Le Comité note en outre que, comme les demandes concernent uniquement des dérogations pour la largeur et la superficie des lots, la réglementation en vigueur n'oblige pas le requérant à présenter des plans pour l'intérieur des unités d'habitation, et que toute infraction au Règlement de zonage devrait être traitée par les Services d'application des règlements de la Ville.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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.
- [21] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
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 **14 février 2025**.

« Michel Bellemare »
MICHEL BELLEMARE
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 6 mars 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au 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 l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veuillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

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