

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	16 mai 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-25/A-00077, D08-02-25/A-00088, D08-02-25/A-00089
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Rajab Development
Adresse de la propriété :	1097, avenue Richard
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 42, plan enregistré 527
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	7 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite construire une rangée de trois maisons qui abriteront chacune deux logements supplémentaires en plus du logement principal (soit un total de neuf logements), conformément aux plans qui accompagnent la demande. L'habitation existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00088 : 1549, boulevard Clementine, maison en rangée proposée (nord) :

- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,7 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 10 mètres.

A-00089 : 1551, boulevard Clementine, maison en rangée proposée (centre) :

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 162,37 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.

- c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,7 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 10 mètres.

A-00077: 1097, avenue Richard, maison en rangée proposée (sud) :

- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 4,5 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 6 mètres.
- e) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,7 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 10 mètres.

- [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

Résumé des observations orales

- [4] Répondant aux questions du Comité, Paul Robinson, agent de la requérante, indique qu'il a consulté les voisins pour les informer de la proposition, et confirme que la proposition prévoit deux logements supplémentaires dans chaque maison en rangée. Il signale qu'un résident a soulevé des inquiétudes concernant les clôtures. Il explique également que l'augmentation de la hauteur fournirait suffisamment d'espace habitable pour accueillir les logements proposés au sous-sol.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- J. Daniel, résident, s'inquiète de l'emplacement de la clôture sud et de la construction qui empiète sur sa propriété.
- [6] En réponse aux préoccupations de M. Daniel, M. Robinson indique qu'une clôture de chantier serait érigée pendant les travaux de construction et qu'elle sera ensuite remplacée par une nouvelle clôture. M. Robinson note également que les fondations existantes seraient enlevées et que les nouvelles fondations seraient coulées plus loin de la limite de la propriété commune.
- [7] L'urbaniste Elizabeth King est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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 révisée, plans, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} mai 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 avril 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 17 avril 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 16 avril 2025, sans aucune observation;
- J. Daniel, résident, courriel daté du 7 mai 2025, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la présidente A. M. Tremblay exprime sa dissidence) est d'avis que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [12] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [13] La Majorité du 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.
- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [15] La Majorité du 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.
- [16] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [17] Enfin, la Majorité du Comité considère 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.
- [18] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées **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 27 mars 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Dissidente
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 mai 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 5 juin 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.

Veillez 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