

**DÉCISION****DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

<b>Date de la décision :</b>	20 janvier 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-02-22/A-00272 et D08-01-22/A-00273
<b>Propriétaire(s) :</b>	Mohamed Mostafa Real Estate Investment Inc.
<b>Adresse :</b>	124, avenue Granton
<b>Quartier :</b>	8 – Collège
<b>Description officielle :</b>	lots 2263, 2264 et 2265, plan enregistré 375
<b>Zonage :</b>	R1FF[632]
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	11 janvier 2023

**OBJET DE LA DEMANDE :**

- [1] La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00287 et D08-01-22/B-00288) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouvelles maisons isolées. La maison isolée existante sera démolie.

**DISPENSE REQUISE**

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

D08-02-22/A-00272 : 124, avenue Granton, partie 1, maison isolée proposée

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 14,1 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 450,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
- c) Permettre une entrée de cour double de 5,5 mètres de largeur, alors que le règlement ne permet pas une entrée de cour double sur les lots de moins de 15 mètres de largeur.

D08-02-22/A-00273 : 122, avenue Granton, partie 2, maison isolée proposée

- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 13,3 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.
  - e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 387,1 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
  - f) Permettre une entrée de cour double de 5,5 mètres de largeur, alors que le règlement ne permet pas une entrée de cour double sur les lots de moins de 15 mètres de largeur.
- [3] Les demandes indiquent qu'aux fins du calcul de la superficie minimale des lots, le Règlement de zonage permet à la propriétaire des lots figurant sur le plan 375 d'utiliser une partie de la ruelle dont la profondeur ne dépasse pas 1,6 mètre. Dans le cas présent, ces parties sont indiquées comme étant les parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire.
- [4] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [5] Avant l'audience, la présidente demande à Cass Scлаuzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, de présenter la position de la Ville sur la pertinence d'un nouvel aménagement dans cette communauté, compte tenu des conclusions de l'étude intitulée 'City View and Lakeview Drainage Study : Existing Conditions Report' (*Étude sur le drainage dans les secteurs de City View et Lakeview : Rapport sur les conditions existantes*), commandée par la Ville et préparée par Robinson Consultants Inc. En réponse aux questions du Comité, Mme Scлаuzero explique que, selon l'étude, la cause prédominante des problèmes de drainage dans le secteur de City View est le blocage des ponceaux et des fossés découlant d'un manque d'entretien et de modifications délibérées. Elle explique également que, lorsque la remise en état d'un fossé est nécessaire, elle est exigée dans le cadre du processus d'obtention d'un permis de construire, et que les récentes révisions de la politique de la Ville en matière de transformation des fossés contribueraient à prévenir d'autres modifications non autorisées.
- [6] Le Comité convient donc de traiter les demandes, qui sont retirées pour être rappelées plus tard au cours de l'audience.
- [7] Après le rappel, la présidente fait prêter serment à Simran Soor, agente de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Mme Soor est accompagnée d'Adam Thompson, représentant aussi la propriétaire.

- [8] En réponse à une question du comité concernant l'opportunité d'ajouter des surfaces dures sur des lots de taille inférieure à la normale, Mme Soor fait remarquer que la largeur du lot indiquée pour la partie 1 est influencée par la forme irrégulière du lot et qu'une entrée double est autorisée de plein droit sur les lots de 15 mètres de largeur. Elle explique que la propriétaire préférerait fournir des entrées doubles et que, telles que proposées, elles occuperaient 39 % et 41 % de la largeur du lot, respectivement, alors qu'une entrée de cette taille sur un lot de 15 mètres de largeur occuperait 37 % de la largeur du lot. Elle affirme que ces différences sont mineures.
- [9] Le Comité entend une présentation de Mme Wilson et de Jill Prot de l'Association communautaire City View. Mme Wilson et Mme Prot soulignent les objections à la poursuite de l'aménagement de lots trop petits dans la communauté, l'impact de la proposition sur le drainage et l'insuffisance des services municipaux existants, ainsi que l'impact visuel de la proposition sur le paysage de rue en raison de l'augmentation de la largeur des entrées de cour et de l'espace limité disponible pour la plantation d'arbres.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDES REFUSÉES**

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [11] 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.
- [12] En se fondant sur la preuve, la Majorité du Comité (Le membre K. Willis est dissident et le membre S. Hindle est dissident en partie, pour les raisons indiquées ci-dessous) n'est pas convaincue 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 » concernant les réductions demandées pour ce qui est de la largeur et de la superficie des lots. Toutefois, le rapport souligne également que « Le personnel est préoccupé par les entrées doubles proposées. Compte tenu des largeurs de lot réduites à 13,31 mètres, une entrée de cour double de 5,5 mètres de largeur occupe près de la moitié de la largeur du lot. L'intention des dispositions limitant la largeur de l'entrée de cour, en conjonction avec les dispositions exigeant une surface minimale d'aménagement paysager végétalisé agrégé dans la cour avant, est de réduire l'impact visuel des entrées de cour et des voitures garées dans les entrées de cour dans les quartiers établis à l'intérieur de la Ceinture de verdure ».

- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que la proposition n'est pas conforme au lot et au modèle d'aménagement du secteur et que, par conséquent, les dérogations demandées ne sont pas 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 ne respectent pas l'objet et l'intention générale et l'objectif du Plan officiel, car la proposition ne préserve pas le caractère du voisinage.
- [16] Par ailleurs, la Majorité du Comité estime que les dérogations demandées ne représentent pas un aménagement ordonné et ne respectent donc pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, notamment en ce qui concerne la réduction au minimum des entrées de cour dans les quartiers établis.
- [17] Enfin, la Majorité du Comité estime que les dérogations demandées, qui visent des lots de taille insuffisante et des surfaces imperméables accrues, ne sont pas mineures et auraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines en exacerbant les problèmes de drainage existants.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.
- [19] *Le membre S. Hindle est dissident quant au refus des dérogations (a), (b), (d) et (e), faisant remarquer que des largeurs et des superficies de lot similaires se retrouvent dans tout le quartier.*
- [20] *Le membre K. Willis exprime sa dissidence à l'égard du refus des demandes, en faisant remarquer que l'on trouve des largeurs et des superficies de lot similaires dans tout le quartier et que, dans ce cas, l'impact de la largeur accrue de l'entrée de cour sur le paysage de rue est atténué par l'emplacement du site en question au bout de la rue..*

« Ann M. Tremblay »  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

Dissident  
KATHLEEN WILLIS  
MEMBRE

Dissidence indiquée  
SCOTT HINDLE  
MEMBRE

« Colin White »  
COLIN WHITE  
MEMBRE

« Julia Markovich »  
JULIA MARKOVICH  
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 **20 janvier 2023**.

A handwritten signature in blue ink, reading "Michel Bellemare". The signature is fluid and cursive, with a horizontal line underneath the name.

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 **9 février 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messengerie 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.

*This 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