

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	14 avril 2023
Dossier :	D08-02-23/A-000042
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Fleming Property Management
Adresse de la propriété :	93, avenue Fifth
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 35 (côté nord de l'avenue Fifth), îlot 24, plan enregistré 34756, canton géographique de Nepean
Zonage :	R3Q [1474]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 avril 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite régulariser l'allée non conforme qui se trouve à l'avant de la maison, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre l'augmentation de la largeur de l'allée à 1,32 mètre, alors que le règlement exige une largeur maximale de 1,2 mètre.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le président du groupe fait prêter serment à Thomas Freeman, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [4] M. Freeman donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité, confirmant que l'allée existante est de largeur supérieure à ce que permet le règlement municipal. M. Freeman affirme également que les ordonnances en

suspens, émises par les Services du code du bâtiment, seront réglées avec l'approbation de la demande de dérogation mineure.

[5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- Ali Ramezani, 33, avenue Fifth, fait part de ses préoccupations concernant l'absence de paysagement végétalisé dans la cour avant de la propriété visée.

[6] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, répond aux questions du Comité, soulignant que la requérante a soumis un plan d'implantation révisé indiquant la suppression de la place de stationnement illégale dans la cour avant et le réaménagement au moyen de matériaux végétaux. Mme Alkhatib affirme qu'elle ne s'oppose en rien à la demande, à condition que la requérante s'engage à supprimer la place de stationnement existante.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[7] 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

[8] 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 du Comité peut obtenir sur demande :

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres.
- Le rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, avec demande d'ajournement.
- Le rapport d'urbanisme révisé, reçu le 4 avril 2023, sans aucune préoccupation.
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve.
- Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, sans commentaires.
- Ordonnances en suspens des Services du Code du bâtiment, reçues le 21 mars 2023.

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que : « Le plan d'implantation mis à jour montre que la place de stationnement a été supprimée et qu'il est proposé d'aménager la cour avant, mis à part l'allée piétonne, au moyen de matériaux végétaux. Le personnel reconnaît que l'allée prévue offre un accès entre l'emprise et l'allée piétonne (faisant l'objet d'une dérogation mineure) qui est située dans le prolongement de l'escalier de l'entrée. L'allée prévue et l'aménagement au moyen de matériaux végétaux satisfont aux exigences du règlement. »
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [14] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, parce que l'aménagement proposé préserve le caractère du quartier.
- [15] Par ailleurs, le Comité estime que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que l'allée piétonne représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [16] Enfin, le Comité convient que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas de répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 4 avril 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

Absent
MICHAEL WILDMAN
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 avril 2023**.



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 **4 mai 2023**, 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.

This 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