

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	15 septembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00154, A-00155 et A-00159
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Hassani Raja Mohammad Reza et Siadatmousavi Haleh
Adresse de la propriété :	470, rue Mutual
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Lot 131 et partie du lot 130, plan enregistré 300
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de créer deux nouveaux lots pour la construction de trois nouvelles maisons en rangée de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00154 : Partie 1 sur le plan enregistré 300, 368, rue Mutual proposée :

- a) Permettre la réduction de la superficie consacrée au paysagement végétalisé à 27,91 % de la superficie de la cour avant, alors que le règlement exige une superficie minimale de paysagement végétalisé correspondant à 30 % de la superficie de la cour avant.

- b) Permettre que l'entrée du garage attenant soit en retrait de 0,3 mètre de l'entrée principale, alors que le règlement exige que les entrées de garage soient en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot applicable par rapport à l'entrée principale.

A-00155 : Partie sur le plan enregistré 300, 470, rue Mutual, existante :

- c) Permettre la réduction de largeur de lot à 5,47 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 6 mètres.
- d) Permettre que l'entrée du garage attenant soit en retrait de 0,3 mètre de l'entrée principale, alors que le règlement exige que les entrées de garage soient en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot applicable par rapport à l'entrée principale.
- e) Permettre l'aménagement d'une entrée de cour de 2,6 mètres de largeur sur un terrain de 5,47 mètres de largeur, alors que le règlement interdit l'aménagement d'entrées de cour sur les terrains d'une largeur de 6 mètres ou moins.

A-00159 : Parties 3-4 sur le plan enregistré 300, 472, rue Mutual proposée :

- ~~f) Permettre la réduction de la superficie consacrée au paysage végétalisé à 27,79 % de la superficie de la cour avant, alors que le règlement exige une superficie minimale de paysage végétalisé correspondant à 30 % de la superficie de la cour avant.~~
- g) Permettre que l'entrée du garage attenant soit en retrait de 0,3 mètre de l'entrée principale, alors que le règlement exige que les entrées de garage soient en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot applicable par rapport à l'entrée principale.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le 2 août 2023, le Comité examine une demande d'ajournement présentée par Michael Segreto, agent des requérants, qui souhaite avoir plus de temps pour répondre aux préoccupations du personnel de la Ville concernant l'aménagement paysager et la plantation d'arbres, et pour réviser les demandes. Le Comité accepte et l'audience est ajournée au 6 septembre 2023.

Résumé des observations orales

- [4] Le Comité note que, compte tenu du plan d'implantation révisé déposé par M. Segreto et des observations formulées dans le rapport d'urbanisme de la Ville,

la dérogation f) devrait être supprimée. Avec l'accord de M. Segreto, la demande est modifiée en conséquence.

- [5] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, indique que la Ville a examiné les plans révisés soumis par les requérants et qu'elle n'a pas d'autres préoccupations à l'égard des demandes.
- [6] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES, MODIFIÉES

Les demandes doivent 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, 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 plan de plantation d'arbres, un registre des parcelles, des photos, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 juillet 2023, avec certaines préoccupations, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 juillet 2023, sans aucune objection; courriel daté du 31 août 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 28 juillet 2023, avec des observations; courriel daté du 1^{er} septembre 2023, avec des observations
 - Hydro One, courriel daté du 24 juillet 2023, sans aucune observation

- Ministère des transports, courriel daté du 1^{er} août 2023, sans aucune observation
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 22 août 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes et souligne que le paysagement végétalisé est adéquat dans l'ensemble, malgré les dérogations demandées pour le paysagement végétalisé dans la cour avant, la largeur du lot et l'entrée de cour sur le lot intérieur. Le rapport fait valoir également que « l'importance du paysagement végétalisé sur chaque lot favorisera l'infiltration d'eau sur place dans la cour avant ». Le rapport indique que les révisions apportées aux plans « créent une plus grande zone paysagère globale du côté est de l'unité 3 permettant la plantation d'un arbre supplémentaire le long de la rue ». Selon le personnel de l'urbanisme, l'impact visuel des garages sera atténué par les porches et les traitements de façade proposés.
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.

[16] 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.

[17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve** que l'emplacement et la taille de la construction proposée soit conforme au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 31 août 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 28 juin 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
Présidente

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
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 **15 septembre 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

5 octobre 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.

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