

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	26 janvier 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00283
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Mohamed Mostafa Real Estate Investment Inc.
Adresse de la propriété :	124, avenue Granton
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	lots 2263, 2264 et 2265, plan enr. 375
Zonage :	R1FF [632]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Lors des audiences en janvier 2023, le Comité a refusé des demandes d'autorisation et de dérogations mineures. Les décisions du Comité de dérogation ont fait l'objet d'un appel auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire et ont été acceptées.
- [2] La propriétaire souhaite maintenant établir des servitudes pour permettre l'aménagement d'une entrée de cour commune, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre qu'une entrée de cour soit située entre le mur avant d'un bâtiment et la rue, alors que le règlement ne permet pas qu'une partie de l'entrée de cour soit située entre le mur avant et la rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] En réponse aux questions du Comité, Simran Soor, agente de la requérante, confirme qu'elle n'a aucune inquiétude au sujet des conditions demandées par la Ville en ce qui concerne les demandes d'autorisation connexes.
- [5] Samantha Gatchene, urbaniste, affirme n'avoir aucune réserve au sujet de la demande.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- N. Wilson, coprésidente de l'Association communautaire de City View, s'inquiète du fait que la décision du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire n'a pas été lue dans son intégralité et que la demande présentée au Comité ne porte pas sur les dérogations antérieures. Elle fait également part de ses préoccupations concernant le stationnement arrière, soulignant son incohérence avec le caractère du quartier, la réduction du paysagement végétalisé et le risque d'inondations et de problèmes de drainage importants. Mme Wilson ajoute qu'il serait préférable d'utiliser les plans approuvés soumis au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire qui prévoient une double entrée de cour.
 - J. Prot, coprésidente de l'Association communautaire de City View, fait valoir que le stationnement dans la cour arrière n'est présent sur aucune autre propriété du secteur et qu'il serait peu compatible avec le voisinage. Mme Prot souligne aussi qu'une double entrée de cour serait préférable, car elle permettrait un paysagement végétalisé plus étendu et un meilleur drainage.
- [7] Mme Gatchene indique qu'étant donné que la propriété ne se trouve pas dans une zone sous-jacente de quartiers établis, le stationnement dans la cour arrière est permis. Mme Gatchene ajoute que toute préoccupation concernant le drainage serait traitée par la condition relative à la gestion des eaux pluviales dans les demandes d'autorisation connexes.
- [8] Mme Soor répond aux préoccupations soulevées et souligne que plusieurs lots dans le secteur ont un stationnement dans la cour arrière et que la dérogation mineure demandée n'est pas une dérogation visant le stationnement dans la cour arrière. Elle confirme en outre que la ruelle à l'arrière de la propriété n'est pas praticable.
- [9] En réponse aux questions du Comité, Murray Chown, agent intérimaire de la requérante, souligne que les morcellements approuvés par le Tribunal ontarien

de l'aménagement du territoire n'ont pas été finalisés, car il faut attendre la démolition de la maison existante. Il souligne également qu'une modification récente a été apportée au Règlement de zonage qui établit un pourcentage maximal de la superficie de la cour arrière pouvant être occupée par des places de stationnement et un pourcentage minimal de la superficie de la cour arrière pour le paysagement végétalisé.

[10] Nancy Young, forestière de la Ville, répond aux questions du Comité au sujet du couvert forestier, précisant que, même si l'aménagement paysager était réduit dans la cour arrière, il y aurait des possibilités supplémentaires de plantation d'arbres dans la cour avant.

[11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[12] 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

[13] 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, des plans, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 janvier 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 19 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- J. Prot et N. Wilson, Association communautaire de City View, courriel reçu le 15 janvier 2024, s'opposant à la demande
- M. Mihailovic, résident, courriel reçu le 15 janvier 2024, s'opposant à la demande

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [15] 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*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « l'intention de la disposition de zonage est d'empêcher le stationnement illégal dans l'entrée de cour avant. En raison de l'entrée de cour commune de 3,0 mètres et des servitudes proposées, il est très peu probable qu'il soit possible de se garer dans la cour avant ». Le rapport souligne également que « la dérogation mineure demandée est directement liée à la capacité de conserver l'arbre de la ville existant, en incurvant partiellement l'entrée de cour commune devant une habitation ».
- [17] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [18] 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.

- [19] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [20] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [21] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée, tant individuellement que cumulativement, est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [22] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **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 21 novembre 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *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 **26 janvier 2024**.

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 **15 février 2024**, 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