

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	28 juin 2024
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-02-24/A-00116
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Tahmina Karimova et Mohamed Ghausy
Adresse de la propriété :	205, chemin Cranesbill
Quartier :	6 – Stittsville
Description officielle :	Lot 3, plan enregistré 4M-1628
Zonage :	R3YY [2317]
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	18 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires ont construit une terrasse à l'arrière de leur propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il a depuis été déterminé que les bâtiments ne sont pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre qu'une terrasse soit située à 2,15 mètres de la ligne de lot arrière, alors que le Règlement exige qu'une terrasse soit située, dans le cas présent, à un minimum de 4 mètres de la ligne de lot arrière. La propriété en question 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

- [3] Muskan Qaseem, agent des requérants, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité.

- [4] L'urbaniste Elizabeth King ne soulève aucune préoccupation à l'égard de la demande, confirmant qu'une structure de terrasse est une saillie permise dans la zone R3. Elle ajoute que la propriété est contiguë à une aire naturalisée à l'arrière et qu'elle a un impact minimal sur les propriétés avoisinantes.
- [5] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- M. Levine, résident, s'inquiète de la construction de la terrasse existante sans permis de construire, de sa taille par rapport aux autres constructions du quartier, de sa proximité avec la limite de propriété commune et de son impact sur les lignes de vue et la valeur des propriétés.
 - M. Duchesne, résident, s'inquiète de la construction de la terrasse existante, de son impact sur la jouissance de leurs propriétés par les voisins, de sa proximité avec la limite de propriété et de son impact sur la valeur des propriétés.
- [6] En réponse aux questions du Comité, Mme King affirme que la marge de recul de la terrasse par rapport à la ligne de lot latérale intérieure est conforme au Règlement de zonage et que toute lacune du Code du bâtiment de l'Ontario sera corrigée dans le cadre du processus d'obtention du permis de construire.
- [7] 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

- [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 fournir sur demande.
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 11 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 mai 2024, sans aucune observation;
- A. Alam, résident, appel téléphonique reçu le 5 juin 2024, appuyant la demande;
- M. Zeman, résident, appel téléphonique reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- F. Zeidan, résident, appel téléphonique reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- H. Zeidan, résident, courriel reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- H. Desil, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, appuyant la demande;
- F. Desil, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, appuyant la demande;
- N. Saquib, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, appuyant la demande;
- C. Levine, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, avec des préoccupations;
- B. et M. Oveisi, résidents, courriel reçu le 17 juin 2024, avec des préoccupations;
- G. Carroll, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, appuyant la demande;
- S. Deutschlander, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, appuyant la demande;
- T. Premachandran, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, appuyant la demande;
- R. Sivanesan, résident, courriel reçu le 17 juin 2024, appuyant la demande;
- S. et Z. Okasha, résidents, courriel reçu le 18 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- J. Malone, résident, courriel reçu le 18 juin 2024, appuyant la demande.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que « la terrasse ne couvre qu'une partie de la cour arrière, ce qui préserve l'espace paysager, et la cour arrière jouxte une aire naturalisée de sorte que les incidences sont minimales ».
- [13] Le Comité note également que la demande vise à régulariser, après coup, une structure déjà construite qui n'est pas conforme aux règles de zonage. Toutefois, le fait que la proposition ait déjà été construite n'entre pas en ligne de compte dans la décision du Comité, que ce soit de manière négative ou favorable. Le Comité doit examiner chaque demande sur le fond, au regard des données disponibles et des critères légaux. Le Comité peut autoriser une dérogation mineure s'il estime qu'elle répond aux quatre critères du paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La *Loi sur l'aménagement du territoire* ne prévoit pas de cinquième critère pour déterminer si un propriétaire a enfreint les règlements municipaux relatifs à la construction. C'est plutôt le rôle exclusif de la Ville de répondre aux préoccupations liées à la construction et de faire respecter ses propres règlements. Le Comité n'a aucune compétence en la matière.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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 qui est compatible avec les environs.

- [18] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée **sous réserve que** la dérogation s'applique à la terrasse existante et qu'elle soit limitée à la durée de vie de cette construction.

« Jocelyn Chandler »
JOCELYN CHANDLER
VICE-PRÉSIDENTE PAR INTÉRIM

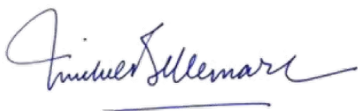
Absent
TERENCE OTTO
MEMBRE

« Beth Henderson »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« Martin Vervoort »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

Absent
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

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 **28 juin 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 **18 juillet 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