

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

| | |
|----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 16 août 2024 |
| Groupe : | 2 - Suburbain |
| Dossier : | D08-02-24/A-00176 |
| Demande : | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Requérant : | Ferass Elrayes |
| Adresse de la propriété : | 53, croissant Slade |
| Quartier : | 4 – Kanata Nord |
| Description officielle : | Lot 11, plan enregistré 4M-652 |
| Zonage : | R1J |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 6 août 2024, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite construire un gazébo de plain-pied dans la cour arrière de la propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre l'augmentation de la surface de plancher cumulative à 98 mètres carrés pour les bâtiments accessoires, alors que le Règlement permet que la surface bâtie de l'ensemble des bâtiments accessoires corresponde tout au plus à 50 % de la cour dans laquelle ils sont situés, avec une surface de plancher cumulative maximale de 55 mètres carrés.
 - b) Permettre trois bâtiments accessoires sur la propriété, alors que le Règlement permet un maximum de deux bâtiments accessoires.
- [3] 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

- [4] Mazen Chaaraoui, l'agent du requérant, et Penelope Horn, l'urbaniste de la Ville, sont présents.
- [5] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit accordée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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 la lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 juillet 2024, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 30 juillet 2024, sans aucune observation;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « l'intention d'imposer un nombre maximal de bâtiments accessoires, mise à part la surface bâtie, est de s'assurer que les utilisations accessoires sur le site restent accessoires par rapport à l'utilisation principale ». Le rapport souligne également que « l'augmentation de la surface bâtie proposée est atténuée par la taille importante de la parcelle visée, qui garantit le maintien d'un paysagement végétalisé suffisant ».
- [11] 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
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [15] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] 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 8 juillet 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« 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 **16 août 2024**.

Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 septembre 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.

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