

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	15 novembre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00252-00253
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Youssry Hussein et Eman Mohsen
Adresse de la propriété :	9, avenue Granton
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	Lots 2404, 2405, 2406 et 2407, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF [632]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes en vue d'un aménagement résidentiel. Il est proposé de construire une maison isolée abritant deux logements supplémentaires sur chacune des parcelles nouvellement créées. Il est prévu démolir l'habitation et le garage existants.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00252 : 9, avenue Granton, parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée abritant deux logements supplémentaires :

- a) Permettre la réduction de la superficie de lot à 469,13 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la largeur de lot à 15,36 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

A-00253 : 7, avenue Granton, parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée abritant deux logements supplémentaires :

- c) Permettre la réduction de la superficie de lot à 469,36 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
- d) Permettre la réduction de la largeur de lot à 15,36 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Jasmine Paoloni, agente des requérants, présente une vue d'ensemble des demandes et répond aux questions du Comité. Mme Paoloni s'interroge sur l'applicabilité de la condition 11 du rapport d'urbanisme de la Ville, qui exige une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement concernant la perception de garanties pour la plantation d'arbres.
- [4] Nancy Young, forestière de la Ville, affirme que cette condition est la norme pour les travaux effectués dans une zone racinaire critique et qu'elle garantit la protection des arbres pendant toute la durée des travaux.
- [5] L'urbaniste Erin O'Connell explique que l'option d'une lettre d'engagement est offerte aux requérants lorsqu'une entente d'aménagement n'est pas requise, mais que d'autres conditions exigées par la Ville pour cette demande nécessiteraient une entente d'aménagement et qu'il s'agit donc de l'option la plus appropriée dans ce cas-ci.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
 - Nancy Wilson, de l'Association communautaire de City View, se dit préoccupée par l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, par la gestion et le drainage des eaux pluviales, par l'impact de la proposition sur le paysage de rue et par l'incompatibilité du stationnement dans la cour arrière avec le modèle d'aménagement actuel du quartier.
- [7] Mme Paoloni répond aux préoccupations de l'association communautaire en précisant que le stationnement dans la cour arrière est permis. Elle souligne également que les conditions demandées par la Ville permettront de régler les problèmes de drainage, une fois qu'elles auront été remplies.
- [8] L'urbaniste Elizabeth King confirme que le stationnement dans la cour arrière est permis dans la sous-zone R1FF.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité prend sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDES ACCORDÉES****Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[10] 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

[11] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 octobre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 1^{er} novembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1^{er} novembre 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel daté du 30 octobre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 18 octobre 2024, sans aucune objection.

Effet des observations sur la décision

[12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[13] 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*.

[14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.

- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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 qui est compatible avec les environs.
- [19] 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.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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 **15 novembre 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 **5 décembre 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