

## DÉCISION DÉROGATION MINEURE ET PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	28 février 2025
<b>Groupe :</b>	3 - Rural
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00291
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure et permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Rackal Ghattas
<b>Adresse de la propriété :</b>	2610B, chemin River
<b>Quartier :</b>	20 – Osgoode
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 21, concession 1, canton géographique d'Osgoode
<b>Zonage :</b>	RR8
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	18 février 2025, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite démolir et remplacer la maison isolée et la terrasse existantes, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Les propriétaires du bien-fonds contigu situé au 2620A, chemin River ont présenté des demandes d'autorisation et de dérogation mineure (D08-01-24/B-00243, D08-02-24/A-00292) en vue de céder une partie de leur bien-fonds à la propriétaire du 2610B, chemin River.

### PERMISSION DEMANDÉE :

- [2] La propriétaire demande la permission du Comité en vue d'agrandir ou de prolonger un bâtiment et une terrasse qui sont légalement non conformes.

### DÉROGATION DEMANDÉE :

- [3] La requérante demande au Comité d'autoriser une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction de la superficie du lot à 440 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 8 000 mètres carrés.

- [4] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Lors de l'audience prévue le 14 janvier 2025, le Comité a reporté l'examen de la demande pour permettre à la requérante de consulter l'Office des systèmes septiques d'Ottawa.

### Résumé des observations orales

- [6] Arjan Soor et Murray Chown, les agents de la requérante, et Luke Teeft, l'urbaniste de la Ville, sont présents.
- [7] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit acceptée 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 pour une dérogation et aux deux critères prévus par la loi pour une permission**

- [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. Le Comité a le pouvoir de permettre le prolongement d'une utilisation non conforme légale en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en se fondant sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et sur son impact dans les environs.

### 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 obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 février 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 9 janvier 2025, avec des préoccupations;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 13 février 2025, sans aucune objection; reçu le 9 janvier 2025, sans aucune objection;
- Bureau des systèmes septiques d'Ottawa, courriel reçu le 13 février 2025, sans aucune objection; reçu le 9 janvier 2025, demandant un ajournement;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 5 février 2025, sans aucune observation; reçu le 13 janvier 2025, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 12 février 2025, courriel reçu le 24 décembre, sans aucune observation.

### **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* et que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes et qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la proposition pourrait avoir une incidence inacceptable sur les propriétés contigües ou sur le voisinage en général.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation et la permission 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.
- [15] 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.
- [16] 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.

[17] Le Comité estime également que la dérogation et la permission demandées n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés contigües ou sur le voisinage en général, et que la dérogation est donc mineure.

[18] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que l'agrandissement ou le prolongement de la maison et de la terrasse soit permis, et que la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée.

*Absent*  
TERENCE OTTO  
VICE-PRÉSIDENT

« *Gary Duncan* »  
GARY DUNCAN  
MEMBRE

« *Beth Henderson* »  
BETH HENDERSON  
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »  
MARTIN VERVOORT  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *Jocelyn Chandler* »  
JOCELYN CHANDLER  
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 **28 février 2025**.

« *Michel Bellemare* »  
MICHEL BELLEMARE  
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

## **AVIS DE DROIT D'APPEL**

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 20 mars 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca). Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT

à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.

- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au secrétaire-trésorier, Comité de dérogation, 101, promenade Centrepointe, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veuillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

*Ce document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436