



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) :	D08-02-21/A-00341
Propriétaire(s) :	Mohamed Abokasem
Adresse :	14, avenue Stevens
Quartier :	13 - Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	lot 19, plan enregistré 399
Zonage :	R4-UC
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Lors de l'audience du 8 décembre 2021, le Comité a ajourné cette demande *sine die* pour donner au propriétaire le temps de demander des dérogations supplémentaires.

Le propriétaire souhaite construire un nouveau bâtiment abritant huit logements superposés. Le bâtiment de trois étages et demi proposé comprendra sept logements de deux chambres à coucher et un logement d'une chambre à coucher. La maison située sur le bien-fonds sera démolie.

DISPENSE REQUISE :

Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 6,64 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 8,53 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 21,6 % de la superficie du lot, soit 100,77 mètres carrés, alors que le règlement exige que la cour arrière représente au moins 25 % de la superficie du lot, soit 116,12 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

- d) Permettre la réduction de la largeur de l'allée menant au stationnement pour bicyclettes à 1,2 mètre, alors que le règlement exige une largeur minimale de 1,5 mètre pour une allée menant au stationnement pour bicyclettes.

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de plan d'implantation (D07-12-21-0058) en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe a fait prêter serment à Susan Smith, agente des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis étaient respectées. Mme Smith a fourni au Comité une présentation complète comprenant des photographies du contexte environnant et des plans proposés.

Le Comité a également entendu Mohamed Abokasem, propriétaire du bien-fonds, qui a expliqué que l'aménagement avait été conçu pour attirer les personnes qui se déplaçaient en vélo plutôt qu'en voiture et a noté qu'aucun stationnement automobile n'était prévu sur le site. L'aménagement proposé comprenait un certain nombre d'éléments de conception tels que le rangement intérieur des bicyclettes, des rampes intégrées le long des escaliers et un accord avec une société locale de covoiturage au cas où les locataires auraient besoin d'une voiture.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présent et a affirmé n'avoir aucune préoccupation quant à la demande.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

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.

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.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard de la demande, soulignant que « Malgré les dispenses

demandées pour la largeur et la superficie des lots, la proposition reflète la nouvelle politique du Plan officiel pour la densification des immeubles de faible hauteur qui vise à modifier les normes d'aménagement de la zone sous-jacente. La proposition démontre que l'aménagement atteint les objectifs du transect applicable en ce qui concerne la densité et la forme bâtie. Le personnel de la Planification est d'avis qu'il est possible d'aménager le site conformément à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage applicables. »

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le paysage de rue existant, 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du voisinage et contribue à un aménagement intercalaire discret dans la zone urbaine. 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 de la propriété qui est compatible avec le voisinage. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité 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 juin 2022.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 18 août 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-21/A-00341
Owner(s) / Propriétaire(s): Mohamed Abokasem
Location / Emplacement: 14 Stevens Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Bonnie Oakes Charron”

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absent

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
July 29, 2022 / 29 juillet 2022

Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire