

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	10 février 2023
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00328
Propriétaire(s) :	Alan et Andrea Ibrahim
Adresse :	248, rue Main
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	partie du lot 4 (îlot C), plan enregistré 102
Zonage :	TM7 [282]
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} février 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] Les propriétaires souhaitent démolir le duplex existant et construire un nouveau duplex de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] Les propriétaires demandent 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 6,25 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 9,05 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 62,68 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie minimale de 25 % de la superficie du lot ou, dans le cas présent, de 75,75 mètres carrés.
 - c) ~~Permettre l'aménagement d'une entrée de cour (existante) pour une place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement stipule en partie que le stationnement dans la cour avant est interdit, mais que lorsqu'une place de stationnement dans la cour avant a été créée légalement et qu'elle constitue le modèle dominant le long de la rue, une nouvelle place de stationnement dans la cour avant peut être permise.~~ **Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement de zonage stipule qu'une place de stationnement dans la cour avant n'est pas permise lorsqu'elle n'est pas**

déterminée comme étant un modèle dominant dans l'analyse du caractère du paysage de rue.

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

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président du Groupe fait prêter serment à Andrea Ibrahim, l'un des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] Mme Ibrahim fait une présentation au Comité qui comprend les plans révisés ainsi qu'un rendu du paysage de rue de la proposition. Elle précise que les plans révisés réduisent la saillie du balcon du deuxième étage à 1,2 mètre de façon à respecter les exigences du Règlement de zonage et à répondre aux préoccupations des voisins.
- [6] En réponse à des questions du Comité, Mme Ibrahim confirme que l'entrée de cour existe déjà.
- [7] Le Comité note que, comme le rapport d'urbanisme le souligne, la dérogation (c) doit être modifiée comme suit :
- c) ~~Permettre l'aménagement d'une entrée de cour (existante) pour une place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement stipule en partie que le stationnement dans la cour avant est interdit, mais que lorsqu'une place de stationnement dans la cour avant a été créée légalement et qu'elle constitue le modèle dominant le long de la rue, une nouvelle place de stationnement dans la cour avant peut être permise.~~ **Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement de zonage stipule qu'une place de stationnement dans la cour avant n'est pas permise lorsqu'elle n'est pas déterminée comme étant un modèle dominant dans l'analyse du caractère du paysage de rue.**
- [8] Avec l'accord de Mme Ibrahim, la demande est modifiée en conséquence.
- [9] Est également présent John Dance, représentant de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est. Il fait part de son appui général à la proposition, mais il se dit préoccupé par les dérogations visant la cour arrière et par la possibilité que cela crée un précédent dans le voisinage.
- [10] Kristiann Allen, du 171, rue Glenora, apprécie les efforts déployés par les requérants pour réduire la profondeur du balcon. Toutefois, elle demeure préoccupée par la réduction du retrait de la cour arrière, combinée au balcon du deuxième étage, et par la possibilité du surplomb sur sa cour arrière.

[11] Les urbanistes Erin O'Connell et Basma Alkhatib, ainsi qu'Alan Ibrahim, l'autre propriétaire, sont aussi présents à l'audience.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE
TELE QUE MODIFIÉE**

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [13] 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.
- [14] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la dérogation (c), soulignant que : « Bien que le personnel s'oppose habituellement aux places de stationnement dans la cour avant, en raison de l'orientation du Plan officiel, il est reconnu, dans ce cas particulier, qu'il existe actuellement une entrée de cour qui servait de stationnement et que le duplex proposé réduit la taille de l'entrée de cour existante, mais laisse un espace suffisant pour une place de stationnement ». Le Comité note aussi que la Direction générale n'a aucune préoccupation concernant l'une ou l'autre des dérogations (a) et (b).
- [16] En outre le Comité note qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines.
- [17] 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.
- [18] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.

[19] 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 les environs.

[20] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[21] 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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 26 janvier 2023, en ce qu'ils se rapportent aux dérogations demandées,
- le balcon arrière du deuxième étage soit limité à 1,2 mètre de profondeur et comporte une protection opaque des trois côtés.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

Absent
MICHAEL WILDMAN
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
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 10 février 2023.



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 **2 mars 2023**, 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