

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

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

<b>Date de la décision :</b>	24 mars 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00036
<b>Propriétaires :</b>	Ali Aleali et Oksana Zbyranyk
<b>Adresse :</b>	435, promenade Echo
<b>Quartier :</b>	17 - Capitale
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 10, îlot « K », plan enregistré 102
<b>Zonage :</b>	R4UD
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 mars 2023

#### OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison isolée de trois étages comprenant un balcon en façade et une terrasse sur le toit, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison isolée de deux étages qui se trouve sur le bien-fonds.

#### 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 arrière à 25,3 % de la profondeur du lot (7,6 mètres), alors que le règlement exige un retrait arrière égal à 30 % de la profondeur du lot (9,1 mètres).
  - b) Permettre l'augmentation de la saillie du balcon à 2,2 mètres, alors que le règlement permet une saillie maximale du balcon de 1,2 mètre.
  - c) Permettre l'augmentation de la surface totale d'accès au toit à 12,3 mètres carrés, alors que le règlement permet une surface totale maximale d'accès au toit de 10,5 mètres carrés.
- [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 par intérim fait prêter serment à Simran Soor, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] Mme Soor indique que le nom de l'un des propriétaires est mal orthographié dans l'avis public et qu'il doit être corrigé comme suit :

~~Oskana Zybranyk~~ **Oksana Zbyranyk**

- [6] Le Comité entend une présentation de Mme Soor.
- [7] Murray Chown, agissant également à titre d'agent des propriétaires, répond aux questions du Comité, expliquant que la demande de réduction du retrait de la cour arrière vise à permettre une forme de bâtiment qui réponde aux besoins des propriétaires.
- [8] Olenka Galadza, résidente du 160, rue McGillivray, fait part de ses préoccupations à l'égard de la demande. Elle souligne l'impact que l'aménagement proposé aurait sur le quartier qui se caractérise en grande partie par des bâtiments et des éléments architecturaux anciens.
- [9] John Dance, président de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, se dit préoccupé par l'impact progressif de la réduction des cours arrière que l'on permet pour les nouveaux aménagements dans le secteur, et ses répercussions néfastes sur la communauté.
- [10] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, est également présente.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE  
EN PARTIE**

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [12] 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.
- [13] En se fondant sur la preuve, le Comité est convaincu que les dérogations (b) et )c) 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 » concernant la demande.
- [15] Le Comité estime qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations (b) et (c) auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que les dérogations (b) et (c) sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants parce que le balcon et l'accès au toit proposés s'intègrent bien dans le voisinage.
- [17] Le Comité estime également que les dérogations (b) et (c) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que le balcon et l'accès au toit proposés préservent le caractère du quartier, qui comporte des exemples de balcons et d'aires d'agrément privées le long du paysage de rue.
- [18] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations (b) et (c) respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que le balcon et l'accès au toit proposés représentent un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations (b) et (c) sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou sur le quartier en général.
- [20] En ce qui concerne la dérogation (a), deux des quatre membres du Comité qui ont étudié la demande (les membres B. Oakes Charron et S. Wilder) ne sont pas convaincus que la dérogation demandée réponde aux quatre critères du paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Conformément aux *Règles de pratique et de procédure* du Comité, toute dérogation faisant l'objet d'un vote à égalité est réputée être refusée.
- [21] Les membres Oakes Charron et Wilder estiment que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, la dérogation (a) n'est pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants, faisant remarquer qu'un dessin conceptuel comportant un retrait conforme dans la cour arrière s'harmoniserait davantage au voisinage.
- [22] Par ailleurs, les membres Oakes Charron et Wilder estiment que la preuve présentée est insuffisante pour justifier la dérogation (a) et pour démontrer que l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage sont respectés.
- [23] À l'inverse, le président intérimaire, Michael Wildman, et le membre Heather MacLean estiment que la dérogation (a) est, du point de vue de la

planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants parce que la proposition s'intègre bien au quartier avoisinant.

- [24] Le président par intérim Wildman et le membre MacLean estiment également que la dérogation (a) respecte l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [25] Par ailleurs, le président par intérim Wildman et le membre MacLean sont d'avis que la dérogation (a) 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.
- [26] Enfin, le président par intérim Wildman et le membre MacLean estiment que la dérogation (a) est mineure, car elle n'aura pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général, en tenant compte des preuves présentées démontrant l'existence de cours arrière semblables sur les propriétés adjacentes.
- [27] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations (b) et (c), **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 17 février 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
- [28] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise pas la dérogation (a).

*Absent*  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

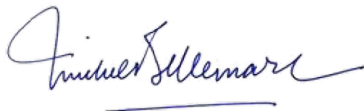
« *Stan Wilder* »  
STAN WILDER  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

« *Michael Wildman* »  
MICHAEL WILDMAN  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 **24 mars 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 **13 avril 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

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 [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](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