

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	26 mai 2023
Dossier :	D08-02-22/A-00336
Demande:	Dérologations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Simon Saab et Jeffrey Abboud
Adresse de la propriété :	65, avenue Acacia
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	lot 11, plan enregistré 189537
Zonage :	R4UD [2646]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 mai 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Lors de l'audience du 1^{er} février 2023, le Comité de dérogation a ajourné l'audition de la demande pour donner aux propriétaires le temps de réviser leurs plans et de déterminer les dérogations supplémentaires requises. Les propriétaires ont présenté des documents révisés et souhaitent maintenant aller de l'avant avec leur demande.
- [2] Les propriétaires souhaitent construire un petit immeuble d'habitation de trois étages abritant ~~six~~ **sept logements**, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la superficie de lot à 285,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction du retrait des cours latérales intérieures sud et nord à 1,5 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins

2 mètres.

- c) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 70 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 116 mètres carrés.
 - d) Permettre la réduction de l'aire d'agrément dans la cour arrière à 56 mètres carrés, alors que le règlement exige une aire d'agrément d'au moins 102 mètres carrés dans la cour arrière.
- [4] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Avant l'audience du 1^{er} février 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'urbaniste de la Ville, Margot Linker, au motif que des dérogations supplémentaires sont nécessaires pour permettre une consultation plus approfondie entre les requérants et la Ville. Paul Robinson, agent des requérants, accepte la demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition de la demande est reportée *sine die*.
- [6] Avant l'audience du 19 avril 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de l'urbaniste Margot Linker pour obtenir plus de temps de consultation et pour que les requérants fournissent un rapport d'information sur les arbres mis à jour. Le Comité entend Paul Robinson, agent des requérants, qui accepte la demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition de la demande est reportée au 3 mai 2023.
- [7] À l'audience du 17 mai 2023, le président du groupe fait prêter serment à M. Robinson, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] M. Robinson présente un diaporama, dont une copie se trouve au dossier du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Robinson souligne que depuis l'ajournement du 19 avril 2023, la proposition a été révisée, passant d'un immeuble d'habitation de faible hauteur de six logements à un immeuble d'habitation de faible hauteur de sept logements. Les changements apportés aux plans seront exécutés à l'intérieur du bâtiment et ne nécessitent aucune modification des dérogations demandées. M. Robinson indique toute modification du site liée à l'abattage d'arbres et au nivellement de la propriété a été effectuée avant l'achat des parcelles par ses clients à la fin de l'année 2010.

[9] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- Richard Colvin, 41, avenue Acacia, fait part de ses préoccupations concernant l'abattage d'arbres sur la propriété en question, le nivellement et le drainage ainsi que le calcul du niveau moyen de l'emplacement par rapport à la hauteur de l'immeuble d'habitation proposé.

[10] Haley Murray, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, répond aux questions du Comité. Elle confirme que la condition demandée exigeant une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement pour obtenir des garanties pour la protection de l'arbre n° 1 est due au fait que l'arbre appartient à la Ville et qu'il se trouve dans une zone à haut risque, car des travaux de terrassement auront lieu à proximité.

[11] Le Comité convient que toute approbation ne serait pas assujettie à cette condition puisque la protection de l'arbre appartenant à la Ville serait exécutoire en vertu de la Loi sur les arbres de la Ville.

[12] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE,
MODIFIÉE**

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[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.

Éléments de preuve

[14] 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 une justification de l'aménagement, les plans et l'information sur les arbres
- Rapports d'urbanisme, reçus le 12 mai 2023, sans aucune préoccupation, le 14 avril 2023, avec une demande d'ajournement et le 27 janvier 2023, avec une demande d'ajournement.

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriels datés du 15 mai et du 17 avril 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriels datés du 15 mai, du 11 avril et du 24 janvier 2023, sans aucune préoccupation
- Richard Colvin, 41, avenue Acacia, courriel daté du 1^{er} mai 2023, avec des préoccupations
- Keith Walsh, 328, rue St-Denis, courriel daté du 4 mai 2023, appuyant la demande

Effet des observations sur la décision

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [16] 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*.
- [17] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que : « Dans la zone sous-jacente des quartiers évolutifs, la Ville soutiendra les demandes de densification de faible hauteur qui cherchent à aller au-delà des normes d'aménagement de la zone superposée lorsque la proposition démontre que l'aménagement atteint les objectifs du transect applicable en ce qui concerne la densité, la forme bâtie et la conception du site, conformément à l'intention des sections 3 (Cadre de gestion de la croissance) et 5 (Transects) du Plan officiel.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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 de l'aménagement des environs et contribue à une légère densification dans un quartier évolutif dans le Transect urbain intérieur.

- [21] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [22] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [23] 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 25 avril 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

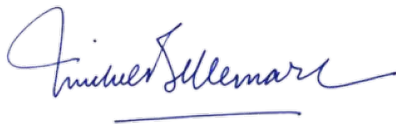
« John Blatherwick »
John BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« Stan Wilder »
STAN WILDER
MEMBRE

« Heather MacLean »
Heather MACLEAN
MEMBRE

Absent
« Michael Wildman »
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 **26 mai 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 **15 juin 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