

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**

Date de la décision :	18 juillet 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00149 et D08-02-23/A-00150
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Faik Ayvaz
Adresse de la propriété :	469, avenue Edgeworth
Quartier :	7 – Baie
Description officielle:	Lot 87, plan enregistré 324
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour la construction d'une habitation jumelée de deux étages. L'habitation isolée existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- [3] A-00149 : 469, avenue Edgeworth, partie 1 sur le plan 4R, habitation jumelée proposée :
- Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
 - Permettre la réduction de la superficie de lot à 231,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 270 mètres.
 - Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement stipule qu'un garage faisant face à l'avant n'est pas autorisé, conformément

aux résultats de l'analyse du caractère du paysage de rue.

[4] A-00149 : 469, avenue Edgeworth, Partie 1 sur le plan 4R, habitation jumelée proposée :

- d. Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9 mètres.
- e. Permettre la réduction de la superficie du lot à 231,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- f. Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement stipule qu'un garage faisant face à l'avant n'est pas autorisé, conformément aux résultats de l'analyse du caractère du paysage de rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Michael Segreto présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [6] L'urbaniste Samantha Gatchene, qui soulève des préoccupations, fait remarquer que l'analyse du paysage de rue conclut que les garages attenants ou les abris d'auto ne sont pas la caractéristique dominante de la rue.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité réserve sa décision et indique qu'une décision écrite et motivée serait émise dans les dix jours.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES EN PARTIE

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [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.

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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, l'Analyse du caractère du paysage de rue, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme reçu le 13 juillet 2023, sans aucune observation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 juillet 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juillet 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel daté du 6 juillet 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes en partie.
- [11] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations (a), (b), (d) et (e) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les dérogations (a), (b), (d) et (e) et « certaines préoccupations » concernant les dérogations (c) et (f), soulignant que : « L'intention de l'article 140 [du Règlement de zonage] est de s'assurer que les nouveaux aménagements sont conformes au caractère dominant du paysage de rue. Le caractère dominant de cette partie de l'avenue Edgeworth est l'absence de garages attenants en façade. Sur les 21 propriétés étudiées, 12 n'avaient pas de garage attenant en façade ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations (a), (b), (d) et (e) auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations (a), (b), (d) et (e) 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 les dérogations (a), (b), (d) et (e)

respectent 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 les dérogations (a), (b), (d) et (e) 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.
- [17] Enfin, le Comité est d'avis conclut que les dérogations (a), (b), (d) et (e), tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] Inversement, en se fondant sur la preuve, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées (c) et (f), visant à permettre des garages faisant face à l'avant, respectent les quatre critères du paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [19] Plus précisément, le Comité ne trouve pas suffisamment de preuves que les dérogations (c) et (f) présentées 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. En l'absence de l'un des quatre critères légaux, le Comité ne peut pas autoriser les garages faisant face à l'avant proposés.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations (a), (b), (d), et (e).
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise pas les dérogations (c) et (f).

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
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 juillet 2023**



Cheryl Williams
Secrétaire-intérimaire

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 **17 août 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