

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	15 septembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00162 et D08-02-23/A-00163
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Fares Elsabbagh en vertu d'un contrat d'achat et de vente
Adresse de la propriété :	70, rue Havelock et 123, rue Harvey
Quartier :	21 – Rideau-Jock
Description officielle :	Partie du lot 8, plan enregistré 48
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 septembre 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. Il est projeté de démolir la maison qui se trouve au 70, rue Havelock et de construire deux immeubles d'habitation de trois étages, chacun abritant huit logements, un immeuble sur chacune des parcelles.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00162 : 123, rue Harvey, immeuble d'habitation bas de trois étages proposé :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,8 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

A-00163 : 70, rue Havelock, immeuble d'habitation bas de trois étages proposé :

- b) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 28,7 % de la profondeur du lot ou 8,7 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, ou 9,08 mètres.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,8 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Alain Bisson, agent du requérant, confirme que des plans révisés ont été déposés et qu'ils comprennent une rampe dans la cour latérale est pour permettre l'accès aux vélos et aux bacs à déchets sur roues.
- [4] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
 - P. Castiglione, voisin, qui fait part de ses préoccupations concernant le stationnement, l'accès aux vélos et l'entreposage des déchets, ainsi que le manque de diversité des logements pour attirer un éventail de locataires.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, confirme que, sur la base des plans révisés, les demandes répondent aux critères du Plan officiel concernant les dérogations en matière de retraits pour les immeubles d'habitation de faible hauteur. En réponse à une observation du voisin, elle précise également que le stationnement automobile est interdit sur cet emplacement.
- [6] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [7] 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

- [8] 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, le registre des parcelles, un contrat d'achat et de vent, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel daté du 31 août 2023, sans aucune observation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 31 août 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel du 1^{er} septembre 2023, avec des observations
- Bell Canada, courriel daté du 5 septembre 2023, sans aucune observation
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 22 août 2023, sans aucune observation
- J. Dance, président, Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, courriel daté du 5 septembre, sans aucune objection
- S. Fleck, un voisin, courriel daté du 5 septembre, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes et souligne que « la cour latérale intérieure des deux aménagements, comme elle est illustrée sur les plans, permettra l'installation d'un local technique, ce qui n'augmentera pas les problèmes liés à la protection de la vie privée » et, concernant la cour arrière réduite du 70, rue Havelock, « la proposition répond aux exigences minimales requises en matière de paysagement végétalisé et cette dispense ne crée pas de problèmes de vue ».

- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] 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.
- [14] 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 du quartier.
- [15] 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve** que l'emplacement et la taille de la construction proposée soit conforme aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 31 août 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Ann. M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
Présidente

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
SHARON LÉCUYER
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 **15 septembre 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 **5 octobre 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.

Ce 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