

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	29 septembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00142 et D08-02-23/A-00143
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Danny Ibrahim
Adresse de la propriété :	577, avenue Melbourne
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 32 (est de l'avenue Melbourne), plan enregistré 204
Zonage :	R3R [2687] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 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 proposé de construire deux maisons isolées, une sur chacune des parcelles nouvellement créées, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00142 : 577, avenue Melbourn, partie 1 du plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,5 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 8,6 mètres.

- b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure (côté sud) à 0,68 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure (côté nord) à 0,09 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- d) ~~Permettre 0 mètre de paysagement végétalisé entre une allée et une entrée de cour, alors que le règlement stipule qu'une allée doit être séparée d'une entrée de cour par au moins 0,6 mètre de paysagement végétalisé.~~
- e) Permettre une entrée de cour de double largeur, alors que le règlement ne permet pas une entrée de double largeur selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- f) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.

A-00143 : 577, avenue Melbourn, partie 2 du plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :

- g) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,5 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 8,6 mètres.
- h) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure (côté sud) à 0,09 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- i) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure (côté nord) à 0,68 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- j) ~~Permettre 0 mètre de paysagement végétalisé entre une allée et une entrée de cour, alors que le règlement stipule qu'une allée doit être séparée d'une entrée de cour par au moins 0,6 mètre de paysagement végétalisé.~~
- k) Permettre une entrée de cour de double largeur, alors que le règlement ne permet pas une entrée de double largeur selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- l) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Le 19 août 2023, le Comité examine une demande d'ajournement de l'urbaniste Margot Linker, au motif qu'un rapport d'information sur les arbres révisé est nécessaire. Jacob Bolduc, agissant à titre d'agent du requérant, indique que des révisions au rapport d'information sur les arbres sont en cours et demande un ajournement au 20 septembre. Toutes les parties étant d'accord, l'audition des demandes est reportée au 20 septembre 2023.
- [4] Le 20 septembre 2023, le Comité constate qu'un plan d'implantation révisé a été déposé peu de temps avant l'audience et se demande si un nouvel ajournement est nécessaire. M. Bolduc explique que le plan révisé a été préparé en réponse aux préoccupations soulevées au sujet des arbres et qu'il a été distribué au personnel des Services d'urbanisme et de foresterie de la Ville. Haley Murray, forestière spécialiste en aménagement intercalaire de la Ville, confirme que le plan révisé répond à ses préoccupations et Mme Linker précise que, par conséquent, la condition 2(a) demandée dans le rapport d'urbanisme de la Ville au dossier peut être supprimée. Le Comité accepte donc de procéder à l'audience.
- [5] M. Bolduc présente un diaporama dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il confirme également que, selon le plan révisé déposé, les dérogations d) et j) relatives au paysagement végétalisé peuvent être supprimées. Les demandes sont modifiées en conséquence.
- [6] Samantha Schneider et Evan Saunders, agissant à titre d'agents du requérant, sont également présents.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, affirme que le plan d'implantation révisé permettrait de conserver l'arbre de la cour avant, mais que des inquiétudes subsistent quant à l'impact global sur le domaine public.
- [8] Le Comité entend également des présentations orales des personnes suivantes :
- T. Gray, Association communautaire de Westboro, qui fait part de ses préoccupations concernant l'exactitude des preuves contextuelles fournies par le requérant, l'étendue des dérogations demandées pour le retrait de la cour latérale, et l'impact de l'entrée de cour et du garage proposés sur le paysage de la rue et le caractère du voisinage.
 - Danny Ibrahim, le propriétaire, qui déclare que l'entrée de cour proposé se rétrécit à la largeur d'une seule voiture au niveau de la rue, ce qui devrait résoudre les problèmes de compatibilité avec le paysage de la rue.

[9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES REFUSÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[10] 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

[11] 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, un rapport d'information sur les arbres, un registre des parcelles, une analyse du caractère du paysage de rue, une lettre d'un avocat, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 août 2023, avec des préoccupations; reçu le 14 septembre 2023, avec des préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 25 septembre 2023, sans aucune objection, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 août 2023, avec des observations; courriel daté du 20 septembre 2023, avec des observations
- Hydro One, courriel daté du 4 août 2023, avec des observations; courriel daté du 14 septembre 2023, avec des observations
- Ministère des transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- M. Nowlan, voisin, courriel daté du 14 août 2023, avec des préoccupations
- T. Gray, Association communautaire de Westboro, courriel daté du 18 septembre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [13] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées 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 soulève des « préoccupations » à l'égard des demandes, soulignant que « le personnel est préoccupé par l'impact cumulatif potentiel d'un design qui n'est pas compatible avec le contexte existant ».
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition ne s'inscrit pas 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.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition n'est pas compatible avec les environs.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, ne sont pas mineures, car elles auront des effets négatifs inacceptables sur les propriétés voisines et le quartier en général.
- [18] N'ayant pas satisfait à trois des quatre critères prévus par la loi, les demandes sont refusées.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

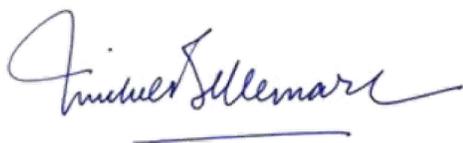
Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »
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 **29 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 **19 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