

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	16 février 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00302 et D08-01-23/A-00303
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 :	7 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite construire deux maisons isolées de deux étages, avec des garages faisant face à l'avant, une maison sur chacune des parcelles nouvellement créées, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Lors de l'audience du 20 septembre 2023, le Comité a accepté la demande d'autorisation (D08-01-23/B-00156) qui lotissait le 57, avenue Melbourne en deux parcelles distinctes. Lors de cette même audience, le Comité a refusé les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00142 et D08-02-23/A-00143).
- [3] Le propriétaire a depuis révisé ses plans et souhaite aller de l'avant avec deux nouvelles demandes de dérogations mineures.
- [4] La demande indique également que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00302 : 577, avenue Melbourn, partie 1 du plan 4R préliminaire

- 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 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- c) 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-00303 : 577, avenue Melbourn, partie 2 du plan 4R préliminaire

- d) 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.
- e) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure (côté nord) à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- 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.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Jacob Bolduc et Evan Saunders, agents du requérant, présentent 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. M. Bolduc explique les modifications apportées à la conception depuis la demande initiale de septembre 2023. Il fournit aussi une analyse détaillée démontrant des exemples de propriétés dans le voisinage qui comportent des garages attenants en façade. En réponse aux questions du comité, M. Bolduc fait remarquer que l'entrée de cour courbée proposée vise à protéger un arbre.
- [7] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Margot Linker confirme que seules les propriétés donnant sur l'avenue Melbourne ont été incluses dans l'analyse du paysage de rue, ce qui révèle que les garages attenants faisant face à l'avant ne sont pas la caractéristique dominante de la rue.
- [8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, indique que l'association communautaire était opposée à la proposition initiale, mais qu'elle soutient à présent les nouvelles demandes.

[9] 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

[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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, une analyse du caractère du paysage de rue, des photos de l'emplacement, des plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} février 2024, avec des préoccupations; rapport révisé reçu le 6 février 2024, avec des préoccupations
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation
- M. Nowlan, résident, courriel daté du 5 février, s'opposant aux demandes

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 accorde les demandes.
- [13] 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*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » au sujet des demandes. Le rapport souligne que « Le caractère dominant de la rue est l'absence de garage attenant faisant face à l'avant, d'entrée de cour à voie unique et d'entrée principale donnant sur la rue. Les garages faisant face à l'avant poussent souvent la surface habitable de l'habitation vers le haut ou vers la cour arrière, ce qui entraîne une rupture de caractère de la rue ». Cependant, le Comité prend également note des efforts du requérant pour réduire l'impact des garages attenants faisant face à l'avant, ainsi que des preuves contextuelles démontrant d'autres garages attenants faisant face à l'avant dans le quartier ».
- [15] La Majorité du 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.
- [16] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité (le membre Simon Coakeley est dissident pour les raisons indiquées ci-dessous) estime que, comme le niveau de la propriété atténue l'impact du garage faisant face à l'avant et que la proposition s'intègre bien dans le voisinage qui compte plusieurs garages faisant face à l'avant, 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.
- [17] La Majorité du 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.
- [18] Par ailleurs, la Majorité du 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 les environs.
- [19] Enfin, la Majorité du 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.

[20] Le membre Simon Coakeley exprime son désaccord, estimant que les garages attenants faisant face à l'avant ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.

[21] 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 déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 18 décembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

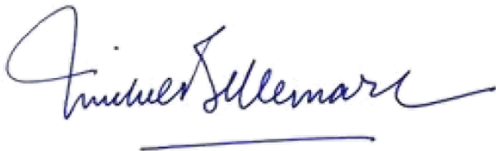
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Dissident
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Absent
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 **16 février 2024**.



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 **7 mars 2024**, 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