

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	13 octobre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00215
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Rocco Manfredi, Karen Manfredi, John D'ettorre, Elizabeth Barney
Adresse de la propriété :	37, rue Kenora
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 2159, plan enregistré 4M-48
Zonage :	R3I
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison jumelée, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a. Permettre un garage faisant face à l'avant (unité d'habitation est), alors que le Règlement de zonage ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
 - b. Permettre un garage faisant face à l'avant (unité d'habitation ouest), alors que le Règlement de zonage ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Chris Jalkotzy, agent des requérants, présente une série de diapositives, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [4] L'urbaniste Basma Alkhatib soulève certaines préoccupations concernant la demande, notant que les garages attenants faisant face à l'avant ne sont pas le caractère dominant du paysage de rue le long de l'avenue Kenora.
- [5] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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 lettre d'accompagnement, des plans d'implantation révisés, un registre des parcelles, une justification de l'aménagement, une analyse du caractère du paysage de rue, un rapport d'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 28 septembre 2023, avec des préoccupations
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 29 septembre 2023, sans aucune objection
 - Ministère des transports, courriel daté du 3 octobre 2023, sans aucune préoccupation

- H. Blount et M. André, résidents, lettre d'appui datée du 22 juillet 2023
- A. Frescura, résident, lettre d'appui datée du 19 août 2023
- S. Block-Neville, résident, lettre d'appui datée du 25 septembre 2023
- M. Bastianelli, résident, lettre d'appui datée du 30 juillet 2023
- L. Waddell, résident, lettre d'appui datée du 25 septembre 2023
- A. Morrissey, résident, courriel daté du 7 août 2003, appuyant la demande
- J. Pandeya, résident, courriel daté du 7 août 2003, appuyant la demande
- L. Lemmo, résident, courriel daté du 4 octobre 2003, appuyant la demande

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » concernant la demande. Le rapport indique que « l'objectif de l'analyse du caractère du paysage de rue est de saisir le caractère distinctif des quartiers anciens et d'assurer la continuité de l'aspect de la rue au fur et à mesure que ces propriétés sont réaménagées et se densifient au fil du temps ».
- [11] 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.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.

[15] 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.

[16] 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 5 octobre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »
Sharon LÉCUYER
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 **13 octobre 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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

2 novembre 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