

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	11 octobre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00169 à D08-02-24/A-00171
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Fawaz Saleh et Lindsay Monroe
Adresse de la propriété :	633, avenue Edison
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 43 (est de l'avenue Edison), plan enregistré 204
Zonage :	R4UA [2686] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en trois parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison isolée et d'une maison jumelée, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison et le garage isolé qui se trouvent sur la propriété.

DÉROGATIONS DEMANDÉES:

- [2] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00169 : 633, rue Edison, partie 1 du plan 4R préliminaire, une moitié de la maison jumelée proposée :

- a) ~~Permettre la réduction de la marge de recul intérieure (nord) à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale d'au moins 1,5 mètre.~~
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 157,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction de la zone tampon paysagère dans la cour arrière à 0 mètre, alors que le Règlement exige une zone tampon paysagère de 4,5 mètres dans la cour arrière.

- d) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour commune à 5,2 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 3,0 mètres pour les entrées de cour communes.
- e) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 3,84 mètres, soit 20 % de la profondeur du lot, alors que le Règlement exige une marge de recul d'au moins 25 % de la profondeur du lot, soit de 4,069 mètres dans le cas présent.
- ~~f) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,7 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10,0 mètres.~~

A-00170 : 635, rue Edison, parties 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire, une moitié de la maison jumelée proposée :

- g) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,7 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10,0 mètres.
- h) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour commune à 5,2 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 3,0 mètres pour les entrées de cour communes.
- i) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 3,84 mètres, soit 20 % de la profondeur du lot, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 25 % de la profondeur du lot, soit de 4,069 mètres dans le cas présent.

A-00171 : 329, avenue Dovercourt, parties 4 et 5 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :

- j) Permettre la réduction de la marge de recul intérieure (est) à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale d'au moins 1,5 mètre.
- k) Permettre la réduction de la superficie du lot à 235,6 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 300 mètres carrés.
- l) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour commune à 5,2 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 3,0 mètres pour les entrées de cour communes.
- m) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,7 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10,0 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le 7 août 2024, l'audience prévue pour les demandes est ajournée pour permettre aux requérants de consulter le personnel de la Ville, les résidents et l'association

communautaire. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées au 2 octobre 2024.

Résumé des observations orales

- [4] Chris Jalkotzy, agent des requérants, répond aux questions de la présidente du groupe et accepte de modifier les demandes comme le recommande le personnel des Services de planification. Voici les modifications demandées :
- a) ~~Permettre la réduction de la marge de recul intérieure (nord) à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale d'au moins 1,5 mètre.~~
[Supprimée]
 - e) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 3,84 mètres, soit 20 % de la profondeur du lot, alors que le Règlement exige une marge de recul d'au moins 25 % de la profondeur du lot, soit de 4,069 mètres dans le cas présent.
 - f) ~~Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,7 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10,0 mètres.~~
[Supprimée]
 - i) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 3,84 mètres, soit 20 % de la profondeur du lot, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 25 % de la profondeur du lot, soit de 4,069 mètres dans le cas présent.
- [5] M. Jalkotzy 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. Dans sa présentation, il attire l'attention sur les révisions apportées aux plans à la suite de l'ajournement des demandes, notamment l'agrandissement de la cour latérale nord de l'unité d'habitation jumelée sur la partie 1. Il se rapporte également à un plan du voisinage et à des photographies du paysage de rue pour mettre en évidence d'autres aménagements récents dans le secteur et fait remarquer que la proposition se compare favorablement en termes de plantation d'arbres et de configuration du stationnement proposé.
- [6] En réponse à une question de la présidente du groupe concernant la consultation publique, M. Jalkotzy indique qu'il a transmis de l'information sur les demandes au conseiller de quartier et à l'association communautaire et qu'il a distribué un dépliant aux résidents des avenues Edison et Dovercourt.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- K. Fharas, résident, fait part de ses préoccupations concernant les informations trompeuses et inexactes contenues dans les dossiers des demandes, y compris une photographie périmée dans la présentation des

requérants qui ne reflète pas exactement le nombre d'arbres sur sa propriété. Il s'oppose également à l'échelle et à la densité globales du projet et à son incompatibilité avec le caractère existant du quartier.

- G. Yemensky, résident, souligne d'autres préoccupations concernant l'exactitude des documents présentés par les requérants, ainsi que le nombre et l'étendue des dérogations demandées et leur impact sur les voisins, y compris sur le stationnement et la circulation.
- T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, fait part de ses préoccupations concernant le manque de consultation de la communauté, les effets cumulatifs des dérogations demandées et l'importance de respecter l'objet et l'intention générale des dispositions du Règlement de zonage relatives à la zone d'aménagement de Westboro.

[8] 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

[9] 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

[10] 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, avec révisions, y compris justification de l'aménagement, plans, rapport d'information sur les arbres, plan de plantation des arbres, matériel de consultation du public, photo de l'enseigne affichée, déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 septembre 2024, avec préoccupations; reçu le 26 septembre 2024, avec préoccupations; reçu le 1^{er} août 2024, avec préoccupations;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans observation; reçu le 2 août 2024, sans observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec observations, reçu le 2 août 2024, avec observations;
- Hydro One, courriel reçu le 25 septembre 2024, sans observation; reçu le 24 juillet 2024, sans observation;
- J. Kubacki, résident, courriel reçu le 2 octobre, s'opposant aux demandes, reçu le 7 août, s'opposant aux demandes;
- G. Yemensky, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement;
- J. et J. Cameron, résidents, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement;
- T. Gray, Association communautaire de Westboro, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- S. Burton, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- S. Barclay, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, s'opposant aux demandes;
- J. Tubman, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- B. Ross et L. Takahashi, résidents, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement;
- N. Othmer, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- J. Bailey, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- V. Elliott, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- F. Kharas, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 2 août 2024, demandant un ajournement; courriel reçu le 30 juillet 2024, s'opposant aux demandes;

- M. Petrou, résident, courriel reçu le 6 août 2024, s'opposant aux demandes;
- G. Vachon, résident, courriel reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement;
- B. Kiefl, résident, courriel reçu le 6 août 2024, s'opposant aux demandes;
- S. Kharas, résident, courriel reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement; reçu le 29 juillet 2024, avec observations; reçu le 22 juillet 2024, avec observations;
- J. Piper, résident, courriel reçu le 31 juillet 2024, s'opposant aux demandes;
- C. Grenier, résident, courriels reçus le 1^{er} octobre 2024, s'opposant aux demandes; reçu le 6 août 2024, demandant un ajournement; appel téléphonique reçu le 1^{er} août 2024, s'opposant aux demandes.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « quelques préoccupations » concernant les demandes, soulignant que : « le personnel est préoccupé par les dérogations pour une zone tampon paysagée de 0 mètre dans la cour arrière et une entrée de cour commune d'une largeur de 5,2 mètres pour les places de stationnement qui ne sont pas exigées par le Règlement de zonage. La Zone sous-jacente de l'aménagement du quartier Westboro donne la priorité au paysage végétalisé, alors que la conception proposée éliminerait presque toutes les possibilités d'aménagement sur la partie 1 (633, av. Edison) et les parties 2 et 3 (635, av. Edison). Par conséquent, les dérogations ne répondent pas à l'intention générale du Règlement de zonage. » Le rapport souligne également que « les entrées de cour communes sont destinées à fournir un accès aux places de stationnement légales, et non à contenir les places de stationnement », et la proposition de le faire sur ce site « ne répond pas à l'intention générale du Règlement de zonage et entraîne l'élimination de la zone tampon paysagée sur les deux tiers des lots ».
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées ne sont pas souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation approprié de la propriété, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants, parce que la proposition représente un aménagement excessif au détriment du paysage végétalisé et qu'elle ne s'intègre pas bien dans la zone.

- [15] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées contreviennent à l'objet et à l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition ne préserve pas le caractère du quartier.
- [16] En outre, le Comité estime que les dérogations demandées contreviennent à l'objet et à l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition donne la priorité aux entrées de cour et au stationnement et élimine les possibilités de paysagement végétalisé sur deux lots proposés et, par conséquent, ne représente pas un aménagement ordonné.
- [17] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne sont pas mineures, car elles auraient une incidence négative inacceptable sur le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

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

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
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 **11 octobre 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 **31 octobre 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