

**DÉCISION**  
**DÉROGATION MINEURE/PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	25 août 2023
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00158
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Ali Aleali et Oksana Zbyranyk
<b>Adresse de la propriété :</b>	435, promenade Echo
<b>Quartier :</b>	17 – Capitale
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 10, plan 102
<b>Zonage :</b>	R4UD
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	16 août 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison isolée de trois étages sur leur bien-fonds.

**DÉROGATION DEMANDÉE**

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre l'augmentation de la hauteur à 11 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] À l'audience du 2 août 2023, le Comité ajourne la demande pour permettre aux requérants de présenter un rapport géotechnique au Comité et à l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est et d'expliquer clairement que le retrait de la cour arrière n'a pas d'incidence sur la hauteur proposée. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition de la demande est reportée au 16 août 2023.

**Résumé des observations orales**

- [4] Lors de l'audience du 16 août 2023, Simran Soor, agent des requérants, 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.

- [5] Mme Soor confirme que la proposition d'augmentation de la hauteur n'est pas liée à une dérogation mineure antérieure déposée pour la propriété en question (D08-02-23/A-00036) et qui fait actuellement l'objet d'un appel. Elle affirme que l'augmentation de hauteur demandée est due au fait que la superficie au sol du bâtiment a dû être accrue pour permettre l'installation de services sous la propriété, et que les hauteurs de plafond sont identiques à celles de la demande précédente.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Adrian Van Wyk affirme que le rapport géotechnique a été examiné et que le personnel n'a aucune préoccupation au sujet de la demande.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- J. Dance, président de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, déclare qu'en raison de la nature cumulative des dérogations approuvées antérieurement, la proposition n'est pas mineure et qu'elle ne répond pas aux objectifs de densification du Plan officiel. Il ajoute que les requérants pourraient réviser leur proposition afin d'éliminer la nécessité d'une dérogation relative à la hauteur.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE**

### **La demande doit 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, y compris une justification de l'aménagement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un

rapport géotechnique, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 juillet 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 10 août 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 juillet 2023, sans aucune objection; reçu le 10 août 2023, sans aucune objection
- Ministère des Transports, courriel daté du 10 août 2023, sans aucune observation
- J. Dance, président, Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, courriel daté du 1<sup>er</sup> août 2023, en opposition; daté du 15 août 2023, en opposition
- J. Colizza, un voisin, courriel daté du 26 juillet 2023, en appui
- V. Colizza, un voisin, courriel daté du 26 juillet 2023, en appui

### **Effet des observations sur la décision**

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [12] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation demandée respecte 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 ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que la proposition n'aurait pas d'incidence sur les modèles de hauteur existants le long du paysage de rue.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition ne s'inscrit pas bien dans les environs, la dérogation demandée n'est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, notant qu'une conception différente pour incorporer la hauteur supplémentaire à l'intérieur de l'habitation serait un aménagement plus approprié.
- [15] Le Comité estime également que les preuves présentées sont insuffisantes pour justifier la dérogation liée à la hauteur et pour démontrer que l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage et du Plan officiel sont respectés.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc la dérogation demandée.

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

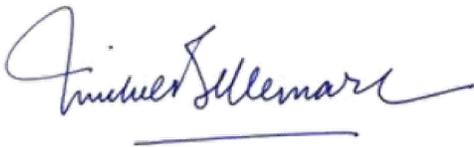
« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

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

« *Arto Keklikian* »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »  
SHARON LECUYER  
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 **25 août 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 **14 septembre 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436