

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	24 novembre 2023
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00209
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérant :</b>	John Falbo
<b>Adresse de la propriété :</b>	23, avenue Strathcona
<b>Quartier :</b>	17 - Capitale
<b>Description officielle :</b>	Lot 24, plan enregistré 53786
<b>Zonage :</b>	R3P [1473]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] Le 18 octobre 2023, le Comité a ajourné *sine die* l'examen de la demande pour permettre au requérant d'y ajouter une dérogation mineure. Le requérant a depuis révisé sa demande en ce sens et souhaite maintenant aller de l'avant avec la demande.
- [2] Le propriétaire souhaite construire une maison isolée de trois étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. L'habitation existante sera démolie.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

Le requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement stipule qu'un garage faisant face à l'avant n'est pas permis selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- b) Permettre une entrée de cour (3 mètres de large), alors que le règlement stipule qu'une entrée de cour n'est pas permise selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.

- c) Permettre que l'entrée du garage attenant soit en retrait de 0,3 mètre du bord avant du porche, alors que le règlement stipule que l'entrée du garage doit être en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot applicable par rapport au bord avant du porche.
- d) Permettre l'augmentation du retrait de la cour avant à 3,62 mètres, alors que le règlement permet un retrait de cour avant maximal de 3 mètres.

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] À l'audience prévue le 18 octobre 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'urbaniste de la Ville pour permettre au requérant de réviser sa demande. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée *sine die*.
- [4] Le 15 novembre 2023, John Falbo, le requérant, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. Il estime que le garage proposé s'inscrit dans le paysage de la rue. M. Falbo souligne qu'il a recueilli des signatures de voisins en faveur du garage proposé.
- [5] Alex Bouterakos, agent du requérant, présente des images du paysage de rue. Il fait valoir qu'à son avis, un garage isolé avec une entrée de cour dans la cour latérale ne préserverait pas le caractère du quartier.
- [6] L'urbaniste Margot Linker fait remarquer que la Ville aurait préféré que le garage soit plus en retrait pour réduire l'impact visuel et le rendre ainsi moins dominant.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE, EN PARTIE

### La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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 originale, demande mise à jour et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement et les annexes, les plans, l'information sur les arbres, l'analyse du paysage de rue, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 novembre 2023, avec quelques préoccupations; reçu le 13 octobre 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 novembre 2023, sans aucune objection, courriel reçu le 12 octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 5 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 10 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- E. de Lint, résident, courriel reçu le 10 octobre 2023, s'opposant à la demande

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

- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « quelques préoccupations » au sujet de la demande.
- [11] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme le retrait de la cour avant s'inscrit bien dans les environs, la dérogation (d) demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, 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.
- [12] Le Comité estime également que la dérogation (d) demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que le retrait de la cour avant préserve le caractère du quartier.
- [13] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation (d) demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque le retrait de la cour avant représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [14] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée (d) est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

- [15] Inversement, en se fondant sur les preuves fournies, la Majorité du Comité (les membres Blatherwick et Lécuyer étant dissidents quant au refus de la dérogation (b)) n'est pas convaincue que les dérogations proposées (a), (b) et (c) satisfont aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Bien que le requérant et l'agent soulignent qu'à leur avis les dérogations proposées répondent aux quatre critères, le Comité estime que les preuves visuelles de planification fournies ne sont pas suffisantes.
- [16] La Majorité du Comité estime également que les dérogations (a), (b) et (c) ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition ne préserve pas le caractère du quartier.
- [17] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations (a), (b) et (c) ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [18] En raison du non-respect de deux des quatre critères prévus par la loi, le Comité ne peut accorder la demande pour ce qui est des dérogations (a), (b) et (c).
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation (d) demandée. Les dérogations (a), (b) et (c) demandées ne sont pas autorisées.

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

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »  
ARTO KEKLIKIA  
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 **24 NOVEMBRE 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 DÉCEMBRE 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.

*Ce 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