

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	16 février 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00327
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Shirin Roshanafshar
Adresse de la propriété :	150, rue Lyman
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 21, plan enregistré 440
Zonage :	R1S
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	7 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite construire une habitation isolée de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. L'habitation existante sera démolie.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement stipule qu'un garage attenant faisant face à l'avant n'est pas permis selon les conclusions d'une analyse du paysage de rue.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Shirin Roshanafshar et Jordan Joannis, les propriétaires du bien-fonds, 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. En réponse aux questions du Comité, Mme Roshanafshar

confirme que le garage isolé existant sera démoli pour aménager un espace vert supplémentaire. Elle renvoie le Comité aux lettres d'appui des résidents du secteur qui figurent au dossier.

- [5] L'urbaniste Margot Linker, en réponse aux questions du Comité, s'inquiète du fait que la demande ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage qui, dans le cas présent, est de favoriser un aménagement qui préserve le caractère des maisons bordant la rue.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent 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, les plans, un rapport de levé, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
 - A. Blocka, résident, courriel reçu le 26 janvier 2024, appuyant la demande
 - E. et D. Love, résidents, courriel reçu le 29 janvier 2024, appuyant la demande
 - S. Craig, résident, courriel reçu le 30 janvier 2024, appuyant la demande
 - M. Hillier et D. Jansen, résidents, courriel reçu le 30 janvier 2024, appuyant la demande
 - L. Dawes, résident, courriel reçu le 30 janvier 2024, appuyant la demande
 - A. Shepherd, résident, courriel reçu le 30 janvier 2024, appuyant la demande

- 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
- Conseil scolaire du district d'Ottawa Carleton, courriel reçu le 1^{er} février 2024, sans aucune objection
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation
- A. Hayes, résident, par téléphone le 5 février 2024, 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 la dérogation demandée respecte 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 des « préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « le personnel s'inquiète de la pertinence de la dérogation visant à permettre un garage faisant face à l'avant. Les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue démontrent que les garages attenants faisant face à l'avant ne sont pas une caractéristique dominante de la zone avoisinant l'emplacement ».
- [11] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité (la présidente Ann. M. Tremblay est dissidente pour les raisons mentionnées ci-dessous) estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation 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.
- [13] La Majorité du Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.

- [14] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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, la Majorité du Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 27 décembre 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.
- [17] *La présidente Ann M. Tremblay est en désaccord avec la décision d'accorder la demande, estimant qu'il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que les garages faisant face à l'avant sont conformes au caractère du quartier et que, par conséquent, ils ne respectent pas l'intention du Règlement de zonage.*

Dissidente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
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