

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

<b>Date de la décision :</b>	15 mars 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00047
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérantes :</b>	Katy Marie Lisa Shearer et Sandy Thomas Shearer
<b>Adresse de la propriété :</b>	182, avenue Daniel
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 13 (côté ouest de l'avenue Daniel), plan enregistré 219
<b>Zonage :</b>	R1P[2159]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	3 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison individuelle isolée de deux étages et un garage attenant faisant face à l'avant, conformément aux plans déposés en même temps que la demande. Il est prévu démolir la maison existante.

**DÉROGATION DEMANDÉE**

- [2] Les propriétaires/requérantes demandent au Comité d'accorder la dérogation mineure au Règlement de zonage décrite ci-après :
- a) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement 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] Mike Segreto, agent des requérantes, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Il explique que, bien

que la plupart des aménagements de cet îlot ne comportent pas de garages attenants, l'on retrouve des garages sur les deux lots voisins et sur deux autres lots situés immédiatement de l'autre côté de l'avenue Daniel. M. Segreto fait référence également au rapport d'information sur les arbres déposé avec la demande, notant qu'un épicéa existant dans la cour avant serait conservé, tandis que la zone critique des racines d'un chêne à gros fruits mature dans la cour arrière se trouve dans la superficie au sol permise de la construction sur le lot, et qu'il serait donc enlevé. Il explique que d'autres conceptions de bâtiment ont été envisagées pour préserver l'arbre, mais qu'elles ne répondent pas aux besoins des requérantes, et que l'option consistant à éliminer le garage au profit d'une aire de stationnement dans la cour arrière ne reçoit l'appui du voisinage. M. Segreto fait valoir que plusieurs lettres de soutien ont été signées par des résidents du quartier.

- [4] Répondant aux questions du Comité concernant le garage proposé, M. Segreto confirme qu'il serait situé plus près de la ligne de lot avant que le garage faisant face à l'avant existant, mais qu'il serait aligné avec les habitations voisines.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de H. Pearl, présidente de l'Association communautaire de Champlain Park, qui fait remarquer que l'association communautaire appuie la proposition de garage attenant faisant face à l'avant parce qu'elle est préférable à d'autres solutions qui nécessitent davantage de surfaces dures et de structures dans la cour arrière, ce qui aggraverait les problèmes de drainage et d'inondation. Elle évoque également les effets négatifs du stationnement dans la cour arrière sur les voisins et souligne l'intérêt général de conserver les espaces verts, la végétation existante et les arbres matures.
- [6] La forestière Nancy Young répond aux questions du Comité concernant le chêne à gros fruits existant, signalant qu'il semble être en excellent état. Elle insiste sur l'importance de cet arbre et propose que des travaux supplémentaires soient effectués afin d'envisager d'autres conceptions de construction pour préserver l'arbre avant la délivrance d'un permis de construire.
- [7] 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**

- [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 et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, des photos de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, courriel reçu le 3 avril 2024, retirant une demande d'ajournement et avec des préoccupations;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 mars 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 27 mars 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 mars 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 22 mars 2024, sans aucune observation;
- Administration de l'aéroport international MacDonald-Cartier d'Ottawa, courriel reçu le 20 mars 2024, sans aucune observation;
- H. Pearl, Association communautaire de Champlain, courriel reçu le 28 mars 2024, avec des observations;
- A. Smith, résident, courriel reçu le 1<sup>er</sup> avril 2024, s'opposant à la demande;
- Lettres de soutien signées par 7 résidents du voisinage, reçues le 26 mars 2024.

### Effet des observations sur la décision

[10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.

[11] 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*.

- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande. Le rapport souligne que : « le garage attenant proposé, faisant face à l'avant, peut rendre l'entrée principale moins importante et contribuer à la prédominance de l'automobile dans ce quartier ».
- [13] Le Comité prend également note des préoccupations soulevées par la forestière de la Ville concernant l'impact de la proposition sur l'important chêne à gros fruits qui se dresse à l'arrière de la propriété, et des preuves présentées selon lesquelles il serait possible de modifier la conception de l'habitation proposée afin de conserver l'arbre. Le Comité est également très attentif à l'orientation du Plan officiel de la Ville, qui stipule que « le Comité de dérogation peut refuser une demande d'aménagement s'il estime que la perte d'un arbre peut être évitée ».
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime qu'aucun argument convaincant n'a été présenté selon lequel la dérogation demandée est suffisamment souhaitable, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pour l'emporter sur l'intérêt public de conserver l'arbre mature important qui se trouve sur la propriété ou de maintenir le modèle établi d'aménagement le long de la rue.
- [15] Le Comité conclut également que, en l'absence de preuve concluante du contraire, l'abattage de l'arbre peut être évité dans le cas présent et que, par conséquent, la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel.
- [16] De plus, le Comité estime que les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour justifier une dérogation aux conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue et que, par conséquent, la dérogation demandée ne représente pas un aménagement ordonné et ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.
- [17] Enfin, le Comité conclut que la construction du garage attenant faisant face à l'avant et l'enlèvement de l'arbre à l'arrière auraient des répercussions négatives inacceptables sur le voisinage et que la dérogation demandée n'est donc pas mineure.
- [18] Les quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder à la demande.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée.

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

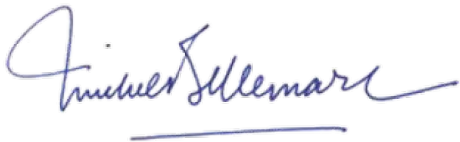
« John Blatherwick »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« 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 **12 avril 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 **2 mai 2024**, 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