

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	29 novembre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00256
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Chantal de Laplante et Anton Bezglasnyy
Adresse de la propriété :	433, avenue Evered
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 53, plan enregistré 269
Zonage :	R4UA [2686] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent démolir la maison isolée existante et construire une nouvelle maison isolée abritant un logement supplémentaire au sous-sol, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement ne permet pas le stationnement dans une cour avant requise et fournie.
 - b) Permettre la saillie d'un porche couvert à 0,81 mètre dans le triangle de visibilité (à l'angle des avenues Wesley et Evered), alors que le Règlement interdit toute structure d'une hauteur supérieure à 0,75 mètre dans le triangle de visibilité.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le 6 novembre 2024, le Comité reporte l'audience prévue pour la demande afin de permettre à l'agente des requérants de consulter l'Association communautaire de Westboro et les Services de la planification de la Ville.

Résumé des observations orales

- [4] En réponse aux questions du Comité, Rosaline Hill, l'agente des requérants, explique qu'elle a rencontré des membres de l'Association communautaire de Westboro pour discuter d'options de stationnement conformes au zonage qui préserveraient l'arbre distinctif sur le site. Mme Hill indique que le stationnement proposé dans la cour avant est l'option qui présente le moins d'impact.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, souligne le soutien apporté à la demande et à l'emplacement de l'espace de stationnement proposé.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Elizabeth Hill, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [7] 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

- [8] 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 lettre d'accompagnement, plans révisé, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 novembre 2024, avec des préoccupations; reçu le 31 octobre 2024, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 15 novembre 2024, sans aucune objection; reçu le 1^{er} novembre 2024, sans aucune objection;
- S. ait-Ouali, résident, courriel reçu le 6 novembre 2024, appuyant la demande;
- M. Kinateder et L. Malone, résidents, courriel reçu le 6 novembre 2024, appuyant la demande;
- B. Doucett, résident, courriel reçu le 6 novembre 2024, appuyant la demande;
- A. Alvarenga, résident, courriel reçu le 7 novembre 2024, appuyant la demande;
- J. Boyer, résident, courriel reçu le 7 novembre 2024, appuyant la demande;
- S. Murphy, résident, courriel reçu le 12 novembre 2024, appuyant la demande;
- M. Willis, courriel reçu le 12 novembre 2024, appuyant la demande;
- T. Gray, Association communautaire de Westboro; courriel reçu le 18 novembre 2024, avec des observations; reçu le 1^{er} novembre 2024, s'opposant à la demande; reçu le 1^{er} novembre 2024, demandant un ajournement;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 octobre 2024, sans aucune observation;
- C. Démoré et J. Ciavarella, résidents, courriel reçu le 10 octobre 2024, appuyant la demande;
- M. et P. Chin, résidents, courriel reçu le 10 octobre 2024, appuyant la demande;
- J. Shaw, résident, courriel reçu le 22 octobre 2024, appuyant la demande;
- E. et S. Davies, résidents, résidents, courriel reçu le 29 octobre 2024, appuyant la demande.

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la dérogation (b), mais soulève des « préoccupations » concernant la dérogation (a), soulignant que « l'article 139 du Règlement de zonage et l'article 4 des Lignes directrices en matière d'aménagements intercalaires de faible hauteur proposent que le stationnement soit situé dans la cour latérale intérieure ou dans la cour arrière afin de permettre plus de paysagement végétalisé dans la cour avant et de préserver le caractère du quartier ».
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [14] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [15] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **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 18 novembre 2024, en ce qui concerne 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 **29 novembre 2024**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 19 décembre 2024**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au 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 l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veuillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

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