

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	20 décembre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00279
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Zahra Kiani Falavarjani
Adresse de la propriété :	28, avenue Gwynne
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie des lots 2 et 3 (à l'ouest de l'avenue Gwynne), plan enregistré 111
Zonage :	R1QQ
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	11 décembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une maison isolée de deux étages et un garage attenant faisant face à l'avant, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison existante.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre l'aménagement d'un garage 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] Jacques Hamel, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.

- [4] M. Hamel donne un aperçu de l'analyse du caractère du paysage de rue effectuée par son bureau en comparaison avec la version de l'analyse effectuée par les Services de planification de la Ville.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Hamel précise qu'ils ont exploré plusieurs possibilités concernant l'aménagement d'un garage isolé ou d'un garage attenant. Cependant, il est d'avis qu'un garage situé à l'arrière de la propriété augmenterait la surface dure et affecterait le couvert forestier, et que, par conséquent, un garage situé à l'avant aurait le moins d'impact.
- [6] Nancy Young, forestière municipale, confirme que le grand arbre qui se dresse dans la cour arrière limiterait la proximité du garage par rapport à la ligne de lot arrière, mais elle ajoute qu'elle n'a pas été consultée sur les possibilités de déplacer le garage de l'avant de la maison et, à son avis, il pourrait y avoir une meilleure solution.
- [7] L'urbaniste Penelope Horn confirme que la formule utilisée pour effectuer une analyse du paysage de rue est généralement basée sur la configuration des parcelles du quartier, mais qu'elle prend également en compte de manière subjective des éléments complexes tels que l'emplacement de la parcelle en question.
- [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 lettre d'accompagnement, plans, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 5 décembre 2024, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 6 décembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 6 décembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 22 novembre 2024, sans aucune observation.

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 soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « le Plan officiel privilégie la relation de la forme bâtie avec le domaine public en mettant l'accent sur les entrées et les fenêtres ». Le rapport souligne également que « si le personnel apprécie que le garage proposé soit en retrait de la ligne de lot avant, il n'en demeure pas moins que l'entrée principale est moins importante et peut contribuer à la prédominance de l'automobile dans ce quartier ».
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes. Le Comité note en outre que les preuves fournies ne permettent pas d'affirmer que les différentes possibilités concernant l'emplacement du garage ont fait l'objet d'un examen approfondi.
- [15] 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.
- [16] En outre, le Comité est d'avis que la dérogation demandée ne respecte 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.
- [17] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.

[18] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas 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 **20 décembre 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 9 janvier 2025**.

- **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