

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	24 janvier 2025
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00274
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Robert et Madison Cavanagh
Adresse de la propriété :	28, rue Gervin
Quartier :	9 – Knoxdale-Merivale
Description officielle :	Partie du lot 24, concession 1 (façade Rideau), ancien canton de Nepean
Zonage :	R1E [1722]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 janvier 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent rénover la maison isolée de plain-pied existante. Les travaux comprendront la démolition du garage attenant existant et la construction d'un nouveau garage attenant et d'un rajout au deuxième étage, conformément aux plans déposés avec la demande.
- [2] Lors de l'audience du 19 novembre 2024, le Comité a reporté l'étude de la demande pour permettre aux requérants de demander une dérogation mineure supplémentaire.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les requérants demandent au Comité d'autoriser les dérogations mineures suivantes au Règlement de zonage :
 - a) Permettre que l'entrée du garage soit située à 2,4 mètres plus près de la ligne de lot avant que l'entrée principale de l'habitation, alors que le Règlement exige que l'entrée du garage soit en retrait d'au moins 0,6 mètre de la ligne de lot par rapport à l'entrée principale ou au bord avant d'un palier ou d'un porche.

- b) Permettre que l'entrée du garage soit située à 2,4 mètres plus près de la ligne de lot avant que l'entrée principale de l'habitation, alors que le Règlement permet que l'entrée du garage soit située au maximum à 0,6 mètre plus près de la ligne de lot avant que l'entrée de l'habitation principale.
- c) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 10,05 mètres, qui se rétrécit à 6 mètres près de la rue, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 6 mètres.

[4] 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

- [5] Robert Cavanagh, l'agent des requérants, et Nivethini Jekku Einkaran, l'urbaniste de la Ville, sont présents.
- [6] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit acceptée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

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, 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 9 janvier 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 14 novembre 2024, demandant un ajournement;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 9 janvier 2025, sans aucune objection; courriel reçu le 14 novembre 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 janvier 2025, avec des observations; reçu le 4 novembre 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 27 décembre 2024, sans aucune observation; reçu le 5 novembre 2024, sans aucune observation.

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 » au sujet de la demande, soulignant que « bien que le personnel n'ait aucune inquiétude quant à l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour, il recommande l'aménagement de bandes tampons paysagères pour atténuer l'impact visuel de la grande entrée de cour ».
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve 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 sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[17] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, 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 27 novembre 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
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 janvier 2025**.

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 13 février 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](#).

Veillez 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. Veillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit.

Veillez 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