

## DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	11 avril 2025
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-25/A-00029
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérants :</b>	Paul Guevremont et Hanieh Khamseh-Zadeh
<b>Adresse de la propriété :</b>	135, avenue Marlborough
<b>Quartier :</b>	12 - Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	Lot 36, plan enregistré 183999
<b>Zonage :</b>	R1TT
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	1 <sup>er</sup> avril 2025, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent construire une maison isolée ayant un logement supplémentaire et une structure accessoire dans la cour arrière. La maison existante sera démolie.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérants demandent au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- Permettre à une terrasse de faire saillie de 3,28 mètres dans la cour arrière, alors que le Règlement exige qu'une terrasse fasse saillie de 2 mètres dans la cour arrière.
  - Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 9,34 mètres, alors que le Règlement exige une hauteur maximale de 8,50 mètres.
  - Permettre la réduction de la marge de recul de la structure accessoire dans la cour arrière à 0,23 mètre, alors que la marge de recul minimale requise pour une structure accessoire dans la cour arrière est de 0,60 mètre.

- [3] 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] Jasmine Paoloni et Yasaman Bahadori, agentes des requérants, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [5] En réponse à une question de la présidente du Groupe concernant la consultation publique, Mme Paoloni indique que le propriétaire a discuté de la proposition avec les voisins immédiats et que des renseignements sur la demande, y compris une copie de l'élévation avant et du plan d'implantation, ont été distribués à 30 propriétés avoisinantes.
- [6] Mme Paoloni confirme que la hauteur du toit en pente serait supérieure d'environ 0,75 mètre à celle d'un toit plat, mais que la pente du toit s'harmoniserait mieux avec les propriétés environnantes. Elle confirme également que la structure accessoire servirait d'atelier et non d'entreprise à domicile.
- [7] M. Guevremont, l'un des propriétaires, affirme que le logement supplémentaire serait utilisé par un membre de la famille.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- S. Szabo, un résident qui présente des commentaires au nom des résidents immédiats, souligne l'importance de préserver le caractère de la communauté et met l'accent sur les préoccupations liées à l'impact négatif sur l'échelle du quartier, à l'harmonie visuelle et à l'intimité.
  - J. Lemieux, résident, souligne les préoccupations au sujet des hauteurs de bâtiment permises qui sont différentes du côté est de l'avenue Marlborough par rapport au côté ouest de l'avenue Marlborough.
- [9] Penelope Horn, l'urbaniste de la Ville, réaffirme que la hauteur maximale des bâtiments serait de 10 mètres pour les maisons isolées, de 10 mètres pour les maisons jumelées et de 11 mètres pour les immeubles d'habitation de faible hauteur dans la zone R4UA, qui se trouve de l'autre côté de la rue par rapport à la propriété en question.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[11] 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**

[12] 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 26 mars 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 mars 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 mars 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 25 mars 2025, sans aucune observation;
- E. Goodwin, résidente, courriel reçu le 24 mars 2025, en appui;
- L. Robb, résidente, courriel reçu le 28 mars 2025, en appui;
- N. Martin, résidente, courriel reçu le 31 mars 2025, en appui;
- E. Trépanier, résidente, pétition signée par 11 résidents reçue le 31 mars 2025, en opposition;
- S. Plante, conseillère de quartier, courriel reçu le 1<sup>er</sup> avril 2025, déclarant qu'elle « appuie les préoccupations soulevées par les résidents »;
- L. Bélanger, résident, courriel reçu le 2 avril 2025, en opposition;

- R. et D. McBride, résidents, courriel reçu le 2 avril 2025, en appui.

### **Effet des observations sur la décision**

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [16] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] En outre, le Comité considère 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.
- [21] **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 6 février 2025, 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 **11 avril 2025**.

« *Michel Bellemare* »  
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 1<sup>er</sup> mai 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](mailto: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<sup>e</sup> 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.

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](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