DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	11 avril 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-02-25/A-00035
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérant :	Andreas Foustanellas
Adresse de la propriété :	7, cour Cassone
Quartier :	9 - Knoxdale-Merivale
Description officielle :	Lot 4, plan enregistré 4M-635
Zonage :	R1E [1722]
Règlement de zonage :	n^{o} 2008-250
Date de l'audience :	1er avril 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

[1] Le requérant souhaite construire un rajout de deux étages avec une terrasse sur le toit, le long des côtés nord et ouest de l'habitation existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

[2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 4,54 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 7,5 mètres.

b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7,04 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 12 mètres.

c) Permettre l'augmentation de la surface bâtie maximale à 31,12 %, alors que le Règlement permet une surface bâtie maximale de 25 %.

[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] Benjamin Clare, agent de la requérante, présente 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 aux questions du Comité, M. Clare indique que l'accès à la terrasse proposée se ferait depuis l'intérieur du deuxième étage de l'habitation. Il ajoute que la terrasse est conforme au Règlement de zonage et qu'elle n'aura qu'un impact minimal sur la vue ou l'intimité de la propriété voisine.

[6] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran confirme qu'elle n'a aucune réserve au sujet de la demande.

[7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- R. Hoekstra, résident, se dit inquiet du manque de stationnement disponible, de la réduction de la marge de recul et de l'augmentation de la surface bâtie, des problèmes d'intimité et de la dégradation de la propriété, et estime que la proposition ne correspond pas au caractère du quartier.

- A. Mekkunnel, résident, affirme que le projet d'ajouter un garage est démesuré et s'inquiète de la dégradation de la propriété, des problèmes de sécurité et de la création d'un précédent.

- S. Varughese, résidente, soulève des préoccupations concernant la perte d'intimité et l'empiètement possible sur sa propriété. Mme Varughese précise que sa résidence comporte des fenêtres en baie qui donnent sur le rajout proposé.

[8] En réponse aux préoccupations des résidents, M. Clare signale que dans la dernière révision du plan d'implantation, les pavés perméables ont été supprimés au profit de l'ajout d'un espace vert supplémentaire. Il ajoute que les problèmes d'empiètement seraient résolus en demandant à un arpenteur de déterminer l'emplacement de la limite de la propriété partagée.

[9] 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

[10] 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

[11] 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, justification du projet d'aménagement, plans révisés, 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 27 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;
- R. Hoestra, résident, courriel daté du 28 mars 2025, s'opposant au projet.

Effet des observations sur la décision

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

[13] 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.*

[14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « Selon un plan révisé,

l'aire située devant la quatrième place de stationnement du garage sera constituée d'une allée piétonne et d'une surface de paysagement végétalisé. Le personnel n'a aucune réserve à ce sujet car la quatrième place de stationnement sera utilisée pour l'aménagement paysager et le matériel récréatif et non pour les véhicules automobiles.»

[15] 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.

[16] 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.

[17] 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.

[18] 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.

[19] Enfin, 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.

[20] **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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 mars 2025, 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

Absente
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 **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 1er 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. 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, 4e 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