

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	13 juin 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-25/A-00116
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Carole Saab et Jeremy Huws-Oussoren
Adresse de la propriété :	15, avenue Clarendon
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 2818, plan enregistré M-47
Zonage :	R3K
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 juin 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent construire deux rajouts à la maison individuelle isolée existante. L'un des rajouts comprendra une partie de la terrasse qui se trouve dans la cour arrière et l'autre, situé du côté sud de la maison existante, comprendra un garage attenant faisant face à l'avant et un vestibule, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Les requérants demandent au Comité d'autoriser une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre l'aménagement d'un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement indique qu'aucun garage faisant face à l'avant n'est permis, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
- [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] Amy Cada, agente des requérants, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordinateur, de la coordonnatrice du Comité. En réponse aux questions du Comité, Mme Cada confirme qu'il n'y a pas de garage sur la propriété en question et cite deux exemples de propriétés bordant l'avenue Clarendon qui ont obtenu une dérogation mineure afin de permettre la construction de garages attenants similaires faisant face à l'avant. Mme Cada note un plan d'implantation révisé, déposé auprès du Comité, et explique que la propriété utilise actuellement un espace de stationnement illégal dans la cour avant. Elle confirme que les matériaux inertes seront enlevés et remplacés par un paysagement végétalisé, conformément au plan révisé.
- [5] L'urbaniste Dylan Geldart fait part de ses préoccupations concernant la demande, soulignant que la propriété en question est située dans une surzone des quartiers évolutifs qui vise à permettre la transition des propriétés du secteur vers une forme urbaine et qui exclut la création de garages attenants en façade.
- [6] En réponse aux questions du Comité, J. Huws-Oussoren, l'un des requérants, indique que la conception à un étage et à toit plat du garage proposé vise à éviter que celui-ci ne domine la façade de la propriété depuis la rue. Il fait remarquer que le garage se trouve en retrait par rapport à la façade de l'habitation afin d'atténuer davantage son impact visuel depuis la rue. M. Huws-Oussoren est d'avis que l'agrandissement du porche avant permettra une activité accrue dans la cour avant et renforcera le caractère de la rue.
- [7] M. Geldart souligne que les Services de planification de la Ville privilégieraient l'emplacement d'un garage indépendant dans la cour arrière. Il fait remarquer que les résultats de l'analyse du caractère du paysage de rue indiquent que quatorze des vingt-et-une propriétés étudiées ne comportent pas de garage attenant.
- [8] L'urbaniste de la Ville, Erin O'Connell, est également présente.
- [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, analyse du paysage de rue, plans révisés, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 mai 2025, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 29 mai 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 26 mai 2025, avec des observations;
- D. et C. Badiere, résidents, courriel daté du 2 juin 2025, appuyant la demande;
- S. McGraw, résident, courriel daté du 2 juin 2025, appuyant la demande;
- E. Carty, résident, courriel daté du 2 juin 2025, appuyant la demande;
- A. Elmahrouk, résident, courriel daté du 2 juin 2025, appuyant la demande;
- L. Watson, résident, courriel daté du 3 juin 2025, appuyant la demande;
- D. et L. Lauzon, résidents, courriel daté du 2 juin 2025, appuyant la demande;
- K. Ruff, résident, courriel daté du 3 juin 2025, appuyant la demande.

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 considère que la dérogation demandée respecte 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 soulève des « préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que, « les résultats de l'analyse du caractère du paysage de rue indiquent que 14 des propriétés étudiées ne comportent pas de garage attenant, tandis que 7 en possèdent un. Or, la propriété en question est située dans un paysage de rue du groupe A, qui interdit les garages en façade ». Le rapport souligne également que « [l]e personnel est d'avis que la dérogation demandée va à l'encontre de la politique et de l'orientation du zonage en autorisant une forme bâtie qui limite l'évolution à long terme du site vers une forme entièrement urbaine ».
- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait 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, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, 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.
- [17] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte 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 la dérogation demandée respecte 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] En outre, le Comité considère que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura 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 la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au dessin en élévation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 29 avril 2025, et au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 3 juin 2025, ce qui concerne la dérogation demandée.

« *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 **13 juin 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 3 juillet 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