

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	28 mars 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-02-25/A-00026
Demande :	Dérologations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Raman Ksnikatkin
Adresse de la propriété :	613, croissant Blanchard
Quartier :	16 - Rivière
Description officielle :	Lot 586, plan enregistré 776
Zonage :	R10
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 mars 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite construire un garage attenant à l'avant de la maison isolée existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'autoriser les dérologations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 1,4 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 6 mètres.
 - b) Permettre que l'entrée d'un garage soit située à 8,29 mètres plus près de la ligne de lot avant que l'entrée principale de l'habitation, alors que le Règlement exige que l'entrée d'un garage soit située à au moins 0,6 mètre plus loin de la ligne de lot avant que l'entrée principale de l'habitation.
- [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 Yasmine Bahadouri, agentes du requérant, 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. Mme Paoloni fait remarquer que l'égout pluvial dans ce secteur est régulièrement obstrué et n'est pas entretenu, ce qui entraîne l'écoulement des eaux pluviales vers le garage existant. Elle explique que la proposition consiste à éliminer l'entrée de cour en pente inversée existante et à construire un nouveau garage attenant au niveau du sol, tout en préservant l'espace habitable de la maison.
- [5] En réponse aux questions du Comité, Mme Paoloni confirme qu'une place de stationnement temporaire a été créée dans la cour avant et dans l'emprise municipale, et qu'elle serait enlevée. Elle ajoute que la profondeur du garage proposé est nécessaire pour accueillir un véhicule, la largeur d'une entrée latérale au garage, et l'accès au sous-sol par un escalier du garage. En ce qui concerne l'option d'installer un nouveau garage ailleurs sur le terrain, elle indique qu'il ne serait pas possible d'aménager un garage ailleurs en raison des contraintes du terrain.
- [6] Luke Teeft, urbaniste, indique qu'il n'a aucune autre observation à formuler à part les préoccupations énoncées dans son rapport d'urbanisme. En réponse à une question du Comité, il note que la Ville privilégierait une autre proposition qui situerait le garage ailleurs sur le terrain.
- [7] Le Comité entend également Raymon Kshnikatkin, le requérant, qui décrit les problèmes récurrents de drainage et d'inondation qui affectent la propriété, et fait valoir la nécessité d'un garage.
- [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, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 mars 2025, recommandant le refus;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 17 mars 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 6 mars 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 12 mars 2025, 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] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville recommande de refuser la demande, soulignant que « le garage en saillie ne correspond pas au caractère du quartier environnant ». Le rapport indique également que : « le Règlement de zonage et le Plan officiel ne recommandent pas les garages et le stationnement automobile qui font saillie devant la façade principale et dominant le paysage de la rue. Ce type de conception entraîne la perte d'un environnement de qualité dans le quartier. »

[13] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le vice-président Fabian Poulin exprime sa dissidence) n'est pas convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité n'est pas convaincue que des preuves suffisantes ont été présentées pour démontrer que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées sont souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants. La Majorité des membres du Comité estime également qu'il existe d'autres solutions pour résoudre les problèmes de drainage existants qui conviendraient mieux au voisinage.

- [15] La Majorité du Comité estime également que la proposition ne respecte pas le caractère du voisinage parce qu'elle prévoit la construction d'un garage qui domine le paysage de la rue et que, par conséquent, les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel.
- [16] Par ailleurs, la Majorité du Comité estime que la proposition ne représente pas un aménagement ordonné et que, par conséquent, les dérogations mineures ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.
- [17] Enfin, le Comité considère que les dérogations demandées ne sont pas mineures car elles auraient aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] Les quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.
- [19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit refusée et que les dérogations au Règlement de zonage ne soient pas autorisées.

« 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 **28 mars 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 17 avril 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.

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