

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	1 ^{er} août 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-25/A-000163
Demande :	Déroptions mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Y. Tirib
Adresse de la propriété :	144, avenue Northwestern
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 14, plan enregistré 331
Zonage :	R2D [2159]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	23 juillet 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite aménager une place de stationnement dans la cour avant de la maison jumelée de deux étages existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérants demandent au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une place de stationnement dans la cour avant requise et fournie, alors que le Règlement interdit le stationnement dans une cour avant requise et fournie.
 - b) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement stipule que le stationnement dans la cour avant est interdit, sauf s'il est déterminé qu'il s'agit d'une caractéristique dominante du paysage de rue.
 - c) Permettre un garage situé à la même distance de la ligne de lot avant que l'entrée principale de l'habitation, alors que le Règlement exige que le garage

soit situé à une distance supplémentaire de 0,6 mètre en retrait de la ligne de lot avant par rapport à l'entrée principale de l'habitation.

- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande d'approbation en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Arjan Soor et Murray Chown, agents du requérant, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Soor confirme que l'aménagement paysager serait conforme au Règlement de zonage et que la seule dérogation concerne la place de stationnement dans la cour avant.
- [6] M. Chown fait remarquer qu'il n'y a aucune possibilité d'obtenir un permis de stationnement sur l'avenue Northwestern délivré par la Ville et que la rue comporte de multiples restrictions de stationnement, de sorte que la place de stationnement dans la cour avant reste la seule solution.
- [7] L'urbaniste Penelope Horn exprime des réserves quant à la demande, car le stationnement n'est pas obligatoire dans ce secteur.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- H. Pearl, président de l'Association communautaire du parc Champlain, fait part de son appui à la proposition d'aménager des places de stationnement dans les cours avant, soulignant que cela permettrait de préserver les espaces verts et que les jardinières existantes ne peuvent être élargies.
 - M. Cheng, résident, exprime son appui à la demande.
- [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, plans, analyse du caractère du paysage de rue, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 17 juillet 2025, comportant des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 21 juillet 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 14 juillet 2025, comportant des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 juillet 2025, sans aucune observation;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 4 juillet 2025, sans aucune observation;
- N. Marsh, résident, courriel reçu le 4 juillet 2025, s'opposant à la demande;
- W. Warburton, résident, courriel reçu le 14 juillet 2025, appuyant la demande;
- B. de Bruyn, résident, courriel reçu le 17 juillet 2025, appuyant la demande;
- T. Gray, résident, courriel reçu le 18 juillet 2025, s'opposant à la demande;
- K. Hulshof et M. Robinson, résidents, courriel reçu le 21 juillet 2025, appuyant la demande;
- A. Shaw et P. O'Blenes, résidents, courriel reçu le 14 juillet 2025, appuyant la demande;
- M. Cheng, résident, courriel reçu le 22 juillet 2025, appuyant la demande;
- Association communautaire du parc Champlain, courriel reçu le 22 juillet 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 est d'avis 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 soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « le stationnement n'est pas obligatoire dans ce secteur et que la propriété est située à 700 mètres de la station du Pré Tunney. Le Plan officiel indique que l'absence de stationnement, ou un stationnement limité et dissimulé depuis la rue, est une caractéristique de la forme urbaine bâtie (tableau 6) ».
- [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] 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.
- [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 déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 23 juin 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« Colin Haskin »
COLIN HASKIN
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 **1^{er} août 2025**.

« Cheryl Williams »
CHERYL WILLIAMS
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE PAR INTÉRIM

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 21 août 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