

**DÉCISION****DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

<b>Date de la décision :</b>	16 décembre 2022
<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-22/A-00252
<b>Propriétaire :</b>	1897365 Ontario Inc.
<b>Adresse :</b>	260, rue Armstrong
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	partie des lots 1322 et 1324, plan enregistré 157
<b>Zonage :</b>	MC12[110] F (3.0) H (19)
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	7 décembre 2022

**OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire souhaite démolir le triplex existant et construire un immeuble d'habitation de faible hauteur, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

**DISPENSE REQUISE**

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 252 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot minimale de 464 mètres carrés.
  - b) ~~Permettre la réduction de l'aire d'agrément totale à 33,69 mètres carrés (5,6 mètres carrés par unité), alors que le Règlement de zonage exige une aire d'agrément totale minimale de 36 mètres carrés (6 mètres carrés par unité).~~
  - c) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 1,3 mètre, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour avant d'au moins 3 mètres.

- [3] La demande indique que la propriété ~~fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0196)~~ **ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours** en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Avant l'audience du 19 octobre 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, visant à permettre à la requérante de parachever la demande d'approbation du plan d'implantation et de discuter avec les résidents du secteur et les Services de planification au sujet de leurs préoccupations. À l'audience, le Comité entend Paul Robinson, agent de la requérante, qui accepte l'ajournement demandé par Mme Linker. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée au 7 décembre 2022.
- [5] Lors de l'audience du 7 décembre 2022, le président fait prêter serment à M. Robinson, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [6] M. Robinson informe le Comité qu'après d'autres discussions avec les responsables de la planification de la Ville, la superficie totale de l'aire d'agrément a été révisée pour répondre aux exigences de zonage, éliminant ainsi la nécessité de la dérogation (b). M. Robinson indique qu'à la suite de l'adoption du projet de loi 23, *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de logements*, le 28 novembre 2022, les projets d'aménagement d'un maximum de 10 unités d'habitation sont exemptés de la réglementation du plan d'implantation. Il souligne qu'à la suite de discussions entre la requérante, l'arboriculteur, le propriétaire du 258, avenue Hamilton et la forestière de la Ville, il a été déterminé que l'arbre situé entre la propriété visée et le 258, avenue Hamilton n'est pas un arbre limitrophe.
- [7] Le Comité entend également Slava Jdanov, du 8, avenue Hamilton, qui exprime des préoccupations au sujet de la clôture et de l'arbre existants et qui estime que la proposition n'est pas mineure, n'est pas souhaitable et ne respecte pas l'intention du Règlement de zonage.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Robinson confirme que l'aire d'agrément commune dépasse la superficie requise de 18 mètres carrés dans la cour arrière. En réponse aux préoccupations soulevées par M. Jdanov, M. Robinson affirme que la clôture existante sera maintenue. Il précise en outre que le tronc de l'arbre se trouve uniquement sur la propriété en question et que l'évasement des racines s'étend sur 10 cm jusqu'au 8, avenue Hamilton. Il note que la forestière de la Ville a convenu que l'arbre pouvait être enlevé.
- [9] Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, confirme que l'arbre en question se trouve effectivement sur la propriété en question. En réponse aux questions du Comité, elle confirme qu'en vertu de la *Loi*

*sur les forêts*, la définition d'un arbre en copropriété est celle où une partie du tronc de l'arbre traverse la limite entre des terrains contigus.

- [10] L'urbaniste Margot Linker, en réponse aux questions du Comité, souligne la définition de l'aire d'agrément en vertu du Règlement de zonage comme suit : « l'ensemble de l'aire récréative passive ou active fournie sur un lot pour l'usage personnel, partagé ou commun des résidents d'un ou de plusieurs bâtiments, et comprend les balcons, les terrasses, les jardins sur les toits et d'autres caractéristiques similaires, mais ne comprend pas les installations intérieures de buanderie ou de casiers ». Elle confirme que les plans révisés fournissent la superficie minimale requise pour les commodités et que la dérogation (b) n'est plus nécessaire. Avec l'accord de M. Robinson, le Comité modifie la demande pour supprimer la dérogation (b).

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDE ACCORDÉE  
TELLE QUE MODIFIÉE**

- [11] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [12] 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.
- [13] En se fondant sur la preuve, 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 » concernant la demande, soulignant que « la réduction du retrait de la cour avant n'interférera pas avec la ligne de retrait contiguë prévue de la cour avant ».
- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [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, comme la proposition est une conception compacte et à petite échelle qui préserve le caractère du quartier, les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel.
- [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 conclut que les dérogations demandées sont mineures parce qu'elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **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 29 novembre 2022, en ce qu'ils concernent les dérogations demandées.

*« John Blatherwick »*  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

Absent  
STAN WILDER  
MEMBRE

*« Heather MacLean »*  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

*« Bonnie Oakes Charron »*  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

*« Michael Wildman »*  
MICHAEL WILDMAN  
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 **16 décembre 2022**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

**AVIS DE DROIT D'APPEL**

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **5 janvier 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

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 [www.olt.gov.on.ca](http://www.olt.gov.on.ca). Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat 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. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca).

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 TOAT 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.

*This 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