

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

<b>Date de la décision :</b>	20 janvier 2023
<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-22/A-00309 et D08-02-22/A-00310
<b>Propriétaire(s) :</b>	Landfall Capital Inc.
<b>Adresse :</b>	173, 175 et 177, rue Cumberland
<b>Quartier :</b>	12 - Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 27, plan enregistré 42482
<b>Zonage :</b>	R4UD
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	11 janvier 2023

#### OBJET DES DEMANDES :

- [1] La propriétaire a présenté une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00319) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes en vue d'établir des titres fonciers distincts pour les maisons en rangée ~~et le duplex~~ existantes. Les parcelles proposées et l'aménagement existant ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

#### DISPENSE REQUISE

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00309 : 173 et 175, rue Cumberland, parties 1, 2, 5 et 6, ~~duplex~~ maisons en rangée existantes

- a) Permettre la réduction de la superficie ~~des lots~~ à ~~490~~ **95** mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de ~~225~~ **135** mètres carrés.
- b) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 1,51 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~
- c) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 2,56 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 5,2 mètres.~~

- d) ~~Permettre la réduction du retrait total des cours latérales à 0 mètre, alors que le règlement exige des retraits latéraux minimaux de 1,2 mètre et de 0,6 mètre.~~

A-00310 : 177, rue Cumberland, parties 3 et 4, maison en rangée existante

- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 4,45 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 4,5 mètres.
- f) Permettre la réduction de la largeur du lot à 4,45 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 4,5 mètres.
- g) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 1,34 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~
- h) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 2,67 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 5,17 mètres.~~
- i) ~~Permettre la réduction du retrait total des cours latérales à 0 mètre, alors que le règlement exige des retraits latéraux minimaux de 1,2 mètre et de 0,6 mètre.~~

- [3] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet de la demande d'autorisation précitée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président fait prêter serment à Jennifer Martens, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] Le Comité note que, comme le souligne le rapport d'urbanisme, le type de logement pour le dossier D08-02-22/A-00309 devrait être modifié comme suit :

A-00309 : 173 et 175, rue Cumberland, parties 1, 2, 5 et 6, duplex maisons en rangée existantes

- [6] Le Comité note également que le rapport souligne que les dérogations (b), (c), (d), (g), (h) et (i) pourraient être supprimées étant donné qu'elles concernent le bâtiment, qui n'est pas modifié pour le moment, et la dérogation (a) devrait être modifiée comme suit :
- a) Permettre la réduction de la superficie **des lots** à **490 95** mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de **225 135** mètres carrés.

- ~~b) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 1,51 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~
- ~~c) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 1,51 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~
- ~~d) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 2,56 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 5,2 mètres.~~
- ~~g) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 1,34 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,5 mètres.~~
- ~~h) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 2,67 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 5,17 mètres.~~
- ~~i) Permettre la réduction du retrait total des cours latérales à 0 mètre, alors que le règlement exige des retraits latéraux minimaux de 1,2 mètre et de 0,6 mètre.~~

[7] Avec l'accord de Mme Martens, les demandes sont modifiées en conséquence.

[8] Mme Martens présente un bref exposé sur l'objet de la demande visant à séparer le 177, rue Cumberland, des 173 et 175, rue Cumberland.

[9] L'urbaniste Adrian van Wyk est aussi présent à l'audience.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDES ACCORDÉES  
TELLES QUE MODIFIÉES**

[10] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

[11] 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.

[12] 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*.

[13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que : « le bâtiment

actuellement situé sur la propriété ne sera pas modifié. Son utilisation en tant que maison en rangée sera maintenue ».

- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité estime qu'étant donné qu'aucune modification extérieure n'est proposée et que le paysage de rue existant sera préservé, 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.
- [16] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [17] 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.
- [18] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc 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 **20 janvier 2023**.

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 **9 février 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