

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

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

<b>Date de la décision :</b>	24 février 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00011
<b>Propriétaire :</b>	Jawan Properties Inc.
<b>Adresse :</b>	637, avenue Cummings
<b>Quartier :</b>	13 – Rideau-Rockcliffe
<b>Description officielle :</b>	partie de la moitié ouest du lot 25, concession 1 (FO), ancien canton de Gloucester
<b>Zonage :</b>	R4UC
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 février 2023

### OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un nouvel immeuble d'habitation de trois étages dans le cadre d'un complexe immobilier, conformément aux plans déposés auprès du Comité. L'immeuble d'habitation de deux étages existant restera.

### DISPENSE REQUISE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 6 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,5 mètres.
  - b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure sud à 1,8 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 7,5 mètres.
  - c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure nord à 1,8 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 7,5 mètres.
  - d) Permettre la réduction de la largeur de la bande tampon paysagère à 1,05 mètre pour un parc de stationnement, alors que le règlement exige une largeur

minimale de 1,5 mètre pour une bande tampon paysagère d'un parc de stationnement.

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

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président du Groupe fait prêter serment à Dennis Jacobs, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Jacobs fait une brève présentation au Comité.
- [5] Margot Linker, l'urbaniste de la Ville, confirme que la présentation du plan d'aménagement paysager révisé a permis de régler les préoccupations initiales concernant la conservation des arbres et que la Direction générale n'a pas d'autres préoccupations concernant la demande.
- [6] Le Comité entend une présentation de Nobuo Obukuro du 637, avenue Cummings, qui soulève des préoccupations concernant l'accès limité à l'arrière du bâtiment en raison de la réduction des retraits des cours latérales.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

## DEMANDE ACCORDÉE

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [8] 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.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « L'aménagement proposé semble être conforme à la séparation entre le mur des immeubles d'habitation bas existants et la voie privée, à la largeur minimale d'une voie privée et aux dimensions des places de stationnement. Par conséquent, afin d'être conforme à ces dispositions susmentionnées, ainsi que pour permettre au parc de stationnement d'être parallèle à la ligne de lot, il semble qu'une dispense sera nécessaire pour ce qui est de la bande tampon paysagère ».

- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [12] 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.
- [13] 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 et contribue à la diversité d'options de logements dans la zone urbaine générale.
- [14] 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.
- [15] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] 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 déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 janvier 2023 et au plan d'aménagement paysager déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 13 février, dans la mesure où ils concernent les dérogations demandées.

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »  
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 **24 février 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 **16 mars 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