

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

<b>Date de la décision :</b>	10 mars 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00027
<b>Propriétaire :</b>	Urbanworx Developments Ltd.
<b>Adresse :</b>	391, rue Dieppe
<b>Quartier :</b>	12 - Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	lot 14 et partie des lots 13 et 15, plan enregistré 338
<b>Zonage :</b>	R4UA
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	1 <sup>er</sup> mars 2023

**OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de trois étages abritant six logements, 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 de lot à 336,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 360 mètres carrés.
  - b) Permettre une façade avant qui n'est pas en retrait et qui ne comprend pas de balcon ou de véranda pour chaque logement faisant face à l'avant au-dessus du rez-de-chaussée, alors que le règlement exige qu'au moins 20 % de la façade avant soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire par rapport au retrait de la cour avant ou qu'il y ait un balcon ou une véranda pour chaque logement faisant face à l'avant au-dessus du rez-de-chaussée.
  - c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 23 % de la profondeur du lot, soit 5,03 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 25 % de la profondeur du lot, soit 5,52 mètres.
  - d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 23 % de la superficie du lot, soit 76,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une

superficie minimale de la cour arrière de 25 % de la superficie du lot, soit 84,1 mètres carrés.

- [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 par intérim du Groupe fait prêter serment à Paul Robinson, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] M. Robinson indique que la proposition fait actuellement l'objet d'un permis de construire et il demande que les dérogations demandées soient liées aux plans, sous réserve de la taille et de l'emplacement, et non aux élévations.
- [6] Jasmine Paoloni, représentant aussi la requérante, et Justin Griff, l'urbaniste de la Ville, sont également présents.

### 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 « les dérogations concernant la taille des lots et l'articulation des façades pour l'aménagement proposé sont raisonnables et conformes au Plan officiel. Le rapport souligne également qu'« il y a suffisamment d'espace pour le paysagement végétalisé, l'aire d'agrément, le stationnement des vélos et la gestion des déchets ». En ce qui concerne le retrait de la cour arrière, « il existe toujours une zone tampon adéquate entre la propriété visée et la propriété voisine et aucun impact important n'est prévu sur les autres propriétés adjacentes ».
- [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'inscrira 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 générale du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier et représente une densification appropriée dans la zone urbaine générale en offrant une variété de nouveaux logements pour remplacer un triplex vacant.
- [14] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que 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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 23 février 2023, dans la mesure où ils concernent les dérogations demandées.

Absente  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »  
KATHLEEN WILLIS  
MEMBRE

« *Scott Hindle* »  
SCOTT HINDLE  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *Colin White* »  
COLIN WHITE  
MEMBRE

« *Julia Markovich* »  
JULIA MARKOVICH  
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 **10 mars 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 **30 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