

**DÉCISION****DÉROGATION MINEURE/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

<b>Date de la décision :</b>	24 mars 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00039
<b>Propriétaire :</b>	Rosemount Avenue Inc.
<b>Adresse :</b>	30, avenue Rosemount
<b>Quartier :</b>	15 – Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 20, plan enregistré 25
<b>Zonage :</b>	R4UB
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	Le 15 mars 2023

**OBJET DE LA DEMANDE :**

- [1] La propriétaire souhaite démolir le duplex de deux étages existant et construire un nouvel immeuble d'habitation de trois étages abritant 12 logements.

**DISPENSE REQUISE :**

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 7,30 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 8,77 mètres.
- [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 fait prêter serment à Jacob Levinson, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] Le Comité demande à Margot Linker, urbaniste de la Ville, de parler du plan d'implantation modifié, qui a été soumis plus tôt dans la journée. Mme Linker explique qu'elle a demandé à la requérante de confirmer que les balcons donnant

sur l'arrière seraient conformes au Règlement de zonage, et que le plan d'implantation a été révisé pour démontrer cette conformité.

- [6] M. Levinson présente au Comité un bref exposé dans lequel il traite des quatre critères relatifs aux dérogations mineures en vertu du paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [7] Le Comité entend également l'architecte du projet, Jessie Smith, qui explique que le bâtiment proposé pourrait être redessiné pour respecter le retrait minimal de la cour arrière, mais que cela éliminerait la possibilité d'offrir des unités de deux chambres à coucher pour les familles à l'arrière du bâtiment ou un espace d'agrément extérieur privé.
- [8] Cheryl Parrott, de l'Association communautaire de Hintonburg, fait part de son opposition à la réduction du retrait de la cour arrière. Elle explique que l'Association appuie le réaménagement de l'emplacement, mais s'oppose à la dérogation demandée au motif que la désignation de zonage R4U récemment mise en œuvre augmente le retrait requis pour la cour arrière de façon à réduire au minimum les répercussions d'une densité plus élevée.
- [9] Mme Linker répond aux questions du Comité, soulignant que l'intention de l'exigence de retrait de la cour arrière était de fournir une aire d'agrément et de l'espace pour les arbres, en plus de préserver l'intimité des voisins.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDE REFUSÉE**

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris les préoccupations soulevées par des voisins et l'Association communautaire de Hintonburg.
- [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, la Majorité du Comité (le président par intérim M. Wildman est dissident) n'est pas convaincue que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, la dérogation demandée n'est pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, en concluant qu'il est possible d'obtenir un autre dessin conceptuel qui soit plus sensible au secteur environnant.

[14] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage notant que le retrait requis pour la cour arrière a été récemment augmenté afin de préserver l'intimité des voisins tout en tenant compte de l'augmentation de la densité.

[15] Enfin, la Majorité du Comité est convaincue que la dérogation demandée n'est pas mineure, car elle créera des incidences négatives inacceptables sur les propriétés voisines à l'arrière.

[16] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée.

*Absent*  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

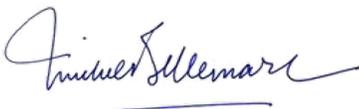
« *Stan Wilder* »  
STAN WILDER  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

« *Michael Wildman* »  
MICHAEL WILDMAN  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 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 **13 avril 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