

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	24 novembre 2023
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00255 à D08-01-23/A-00257
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	10947342 Canada Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	49, avenue Fairmont
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	Lot 12 et partie du lot 11, (dans l'îlot 1), à l'est de l'avenue Fairmont Avenue, plan enregistré 111
<b>Zonage :</b>	R4UB
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	1 <sup>er</sup> novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en trois parcelles en vue de créer deux nouveaux lots pour la construction de trois maisons jumelées en longueur comprenant chacune deux logements principaux et deux logements secondaires. La maison existante sera démolie.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

**A-00255 : 47A et 47B, av. Fairmont, parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire :**

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,10 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10,0 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 211,3 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300,0 mètres carrés.

- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 28 % de la profondeur du lot ou 8,33 mètres, alors que le règlement exige un retrait de la cour arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 8,93 mètres dans le cas présent.
- d) Permettre qu'une entrée principale soit située sur la façade latérale du logement ne donnant pas sur la rue, alors que le règlement stipule qu'au moins une entrée principale doit être située sur la façade avant du logement et donnant sur la rue, selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- e) Permettre une entrée sur le mur avant d'un logement jumelé, alors que le règlement prévoit que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une nouvelle entrée sur le mur avant.
- f) Permettre la saillie d'un auvent jusqu'à 0,0 mètre de la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement stipule qu'un auvent ne peut s'avancer à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.

**A-00256 : 49A et 49B, av. Fairmont, parties 3 à 7 sur le plan 4R préliminaire :**

- g) Permettre la réduction de la largeur du lot à 6,49 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10,0 mètres.
- h) Permettre la réduction de la superficie du lot à 193,1 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300,0 mètres carrés.
- i) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 28 % de la profondeur du lot ou 8,33 mètres, alors que le règlement exige un retrait de la cour arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 8,93 mètres dans le cas présent.
- j) Permettre la réduction des retraits intérieurs à 0,6 mètre sur les deux lignes de lot latérales, alors que le règlement exige un retrait intérieur minimal de 1,2 mètre d'un côté et de 0,6 mètre de l'autre.
- k) Permettre qu'une entrée principale soit située sur la façade latérale du logement ne donnant pas sur la rue, alors que le règlement stipule qu'au moins une entrée principale doit être située sur la façade avant du logement et donnant sur la rue, selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- l) Permettre une entrée sur le mur avant d'un logement jumelé, alors que le règlement prévoit que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une nouvelle entrée sur le mur avant.
- m) Permettre la saillie d'un auvent jusqu'à 0,0 mètre de la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement stipule qu'un auvent ne peut s'avancer à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.

- n) Permettre la réduction du retrait d'un bâtiment accessoire à 0,0 mètre par rapport à la ligne de lot arrière, alors que le règlement exige un retrait minimal de 0,6 mètre pour un bâtiment accessoire par rapport à une ligne de lot.
- o) Permettre la saillie d'une baie vitrée jusqu'à 0,0 mètre de la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement permet qu'une baie vitrée s'avance tout au plus à 1,2 mètre d'une ligne de lot.

**A-00257 : 51A et 52B, av. Fairmont, parties 8 et 9 sur le plan 4R préliminaire :**

- p) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,14 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10,0 mètres.
- q) Permettre la réduction de la superficie du lot à 212,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300,0 mètres carrés.
- r) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 28 % de la profondeur du lot ou 8,33 mètres, alors que le règlement exige un retrait de la cour arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 8,93 mètres dans le cas présent.
- s) Permettre qu'une entrée principale soit située sur la façade latérale du logement ne donnant pas sur la rue, alors que le règlement stipule qu'au moins une entrée principale doit être située sur la façade avant du logement et donnant sur la rue, selon les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- t) Permettre une entrée sur le mur avant d'un logement jumelé, alors que le règlement stipule que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une nouvelle entrée sur le mur avant.
- u) Permettre la saillie d'un auvent jusqu'à 0,0 mètre de la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement stipule qu'un auvent ne peut s'avancer à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

**Résumé des observations orales**

- [3] Le Comité demande un ajournement de la demande pour permettre à la requérante de fournir l'information nécessaire concernant le rayon de braquage indiqué sur les plans. Jessica D'Aoust, agente de la requérante, confirme que l'allée prévue menant aux places de stationnement est conforme et que l'accès des voitures aux places de stationnement proposées ne poserait aucun problème.
- [4] Le Comité accepte d'entendre les demandes sans délai.

- [5] Mme D'Aoust donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. Elle souligne que malgré le nombre de dérogations demandées, l'ensemble de l'aménagement démontre que les dérogations demandées sont mineures. Mme D'Aoust fait valoir que les politiques du Plan officiel favorisent ce type d'aménagement intercalaire.
- [6] La forestière de la Ville Hayley Murray est également présente.
- [7] L'urbaniste Margot Linker souligne qu'il n'y a pas d'impact négatif sur le site en question malgré le nombre de dérogations demandées.
- [8] Jim Colizza, qui agit également à titre d'agent de la requérante, parle de l'information sur le rayon de braquage fournie dans la demande et du fait que, malgré le nombre de dérogations demandées, la proposition s'intègre bien au paysage de rue.
- [9] H. De Costa, l'un des requérants, confirme que chaque logement principal comprendrait trois chambres à coucher.
- [10] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- L. Hoad, de l'Association communautaire de Hintonburg, souligne qu'il y a eu une consultation approfondie avec les voisins et que la proposition représente un bon aménagement résidentiel intercalaire tout en préservant le paysage de rue.
- [11] À l'issue de l'audience publique, le Comité prend sa décision en délibéré.

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

### **Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [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.

### **Éléments de preuve**

- [13] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 novembre 2023, sans aucune objection
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 novembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 8 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel reçu le 13 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 14 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- L. Hoad, Association communautaire de Hintonburg, courriel reçu le 13 novembre 2023, sans aucune objection
- D. Tester, Making Housing Affordable Ottawa, courriel reçu le 12 novembre 2023, appuyant les demandes
- W. Mullett et K. Skoutajan, courriel reçu le 11 novembre 2023, appuyant les demandes
- T. Evans, courriel reçu le 2 novembre 2023, avec des observations

### **Effet des observations sur la décision**

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [15] Au vu des preuves fournies, 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*. Le gabarit du rayon de braquage utilisé dans l'industrie n'a pas été utilisé pour prévoir les manœuvres d'entrée et de sortie des places de stationnement proposées, mais le Comité accepte la preuve fournie.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « [l]a taille réduite des lots ne semble pas compromettre la fonctionnalité du site, et il semble y avoir suffisamment d'espace pour permettre le paysagement végétalisé requis, la plantation d'arbres, ainsi que l'entreposage des vélos et des poubelles ». Le rapport souligne également que « [l]e personnel a fait savoir à la requérante que les maisons jumelées en longueur ne pourront plus être morcelées à l'avenir ».

- [17] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [18] 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.
- [19] 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.
- [20] 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.
- [21] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [22] 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 6 octobre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »  
ARTO KEKLIKIA  
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »  
Sharon LÉCUYER  
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 NOVEMBRE 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 **14 DÉCEMBRE 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.

*Ce 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