

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	11 avril 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00066
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Rehab Adas
Adresse de la propriété :	48, rue Nelson
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie du lot 12, rue Clarence Nord, plan enregistré 43586
Zonage :	R4UD-c
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 avril 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite réaménager sa propriété en démolissant les empiètements existants et en construisant deux nouveaux étages sur le bâtiment de plain-pied existant, ce qui donnera un bâtiment polyvalent de trois étages abritant la boulangerie et le commerce de détail qui occupent déjà le rez-de-chaussée et quatre nouveaux logements aux étages supérieurs, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 0,78 mètre (6,04 % de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 3,225 mètres (25 % de la profondeur du lot).
 - Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 0 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul avant minimale de 1,5 mètre.

- c) Permettre la réduction des marges de recul de la cour latérale intérieure à 0,31 mètre (nord) et à 0 mètres (sud), alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 1,5 mètre.
 - d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 152,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.
 - e) Permettre la réduction de la superficie du paysagement végétalisé à 10,25 mètres carrés dans la cour arrière, alors que le Règlement exige une superficie minimale de 35 mètres carrés pour le paysagement végétalisé dans la cour arrière.
 - f) Permettre la réduction de la superficie du paysagement végétalisé à 0 mètre carré dans la cour avant, alors que le Règlement exige une superficie minimale de 17,78 mètres carrés pour le paysagement végétalisé dans la cour avant (20 % de la superficie de la cour avant).
 - g) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 10,244 mètres carrés (6,7 % de la superficie du lot), alors que le Règlement exige une superficie de la cour arrière d'au moins 38,225 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).
 - h) Permettre un immeuble d'habitation de faible hauteur alors que le Règlement interdit les nouvelles constructions qui ne respectent pas le caractère, l'échelle, la masse, le volume et la surface de plancher et l'emplacement qui existaient avant l'enlèvement ou la destruction du bâtiment.
- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] À l'audience prévue le 19 février 2025, le Comité reporte l'étude de la demande pour permettre à la requérante de désigner des servitudes supplémentaires.

Résumé des observations orales

- [5] Dennis Jacobs, agent du requérant, et l'urbaniste Penelope Horn sont présents.
- [6] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit acceptée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [7] 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

- [8] 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 :
- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, extrait de la parcelle, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 mars 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 12 février 2025, demandant un ajournement;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 mars 2025, sans aucune objection; reçu le 13 février 2025, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 mars 2025, avec des observations;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 25 mars 2025, sans aucune observation; reçu le 12 février 2025, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande et souligne que « le personnel a depuis reçu des éléments d'information sur la manière dont le stockage des déchets et le stationnement des vélos seront assurés sur le site, ainsi qu'une lettre

d'accompagnement mise à jour qui démontre que la dérogation à l'article 60 répond aux quatre critères ».

- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] En outre, le Comité considère 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.
- [17] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, **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 14 janvier 2025, 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 KEKLIKIAN
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 **11 avril 2025**.

« *Michel Bellemare* »
MICHEL BELLEMARE
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 1^{er} mai 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au secrétaire-trésorier, Comité de dérogation, 101, promenade Centrepointe, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

Ce document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436