

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	25 avril 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-25/A-00041
Demande :	Déroations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Falsetto Homes Inc.
Adresse de la propriété :	100, avenue Hamilton Nord
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 1354, plan enregistré 157
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 avril 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur abritant 10 logements, conformément aux plans qui accompagnent la demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 241 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.
 - c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieur sud à 0,6 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 1,5 mètre.
 - d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieur nord à 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 1,5 mètre.

- [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] Le 2 avril 2025, l'audience relative à la demande a été reportée afin de permettre à la requérante de consulter l'association communautaire locale.

Résumé des observations orales

- [5] Jeffrey Kelly et Greg Winters, agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [6] En réponse aux questions du Comité concernant la consultation publique, M. Kelly souligne qu'il a discuté de la demande avec l'association communautaire de Hintonburg et qu'il a répondu aux préoccupations des résidents.
- [7] M. Kelly confirme que le stockage des déchets et le stationnement des vélos se trouveraient dans des enceintes distinctes dans la cour arrière. Il confirme également que l'accès au logement du rez-de-chaussée se ferait depuis la rue, les autres logements étant accessibles depuis la porte latérale nord, la porte latérale sud servant de sortie.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- L. Hoad, président de l'Association communautaire de Hintonburg, s'inquiète de l'impact cumulatif des dérogations demandées, de leur effet sur les voisins et du fonctionnement du site.
 - L. Stuart, résidente, exprime ses préoccupations concernant la proximité du bâtiment par rapport à sa propriété, l'intimité et le bruit, le stationnement et la circulation, ainsi que l'accès à l'enceinte à déchets dans la cour arrière.
 - M. Whitehead, résident, soulève des préoccupations concernant l'ampleur du projet, les défis liés à la gestion des déchets et la fonctionnalité des portes latérales.
 - D. Costello, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'allée latérale du bâtiment proposé et le déneigement en hiver.
 - T. Gray, résident, souligne son soutien à l'Association communautaire de Hintonburg et exprime des préoccupations concernant les marges de recul, ainsi que l'impact du bâtiment de faible hauteur sur les voisins.
- [9] L'urbaniste de la Ville, Dylan Geldart, est également présent.

[10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[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.

Éléments de preuve

[12] 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, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 avril 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 27 mars 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 avril 2025, sans aucune objection; reçu le 26 mars 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 5 avril 2025, avec des observations; reçu le 21 mars 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 25 mars 2025, avec des observations;
- L. Hoad, président de l'Association communautaire de Hintonburg, courriel reçu le 14 avril 2025, opposé à la demande; reçu le 25 mars 2025, demandant un ajournement;
- D. Naufal, résident, courriel reçu le 7 avril 2025, avec des observations;
- V. Campbell, résident, courriel reçu le 14 avril 2025, opposé;

- D. Costello, résident, courriel reçu le 14 avril 2025, opposé; reçu le 31 mars 2025, avec des observations;
- L. Stuart, résident, courriel reçu le 14 avril 2025, opposé;
- T. Turner, résident, courriel reçu le 16 avril 2025, opposé;
- M. Whitehead, courriel reçu le 16 avril 2025, opposé;
- T. Gray, résident, courriel reçu le 31 mars 2025, opposé.
- J. Giles, résident, courriel reçu le 1^{er} avril 2025, opposé.

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [14] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées ne sont pas 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, car la proposition équivaut à un aménagement excessif et ne s'intègre pas bien dans le quartier.
- [16] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [17] En outre, le Comité considère que les dérogations demandées ne sont pas mineures, car elles auraient une incidence négative inacceptable sur le quartier en général.
- [18] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.
- [19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit refusée et que les dérogations au Règlement de zonage ne soient pas autorisées.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« Simon Coakely »
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 **25 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 15 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.

Veuillez 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