

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	16 mai 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-02-25/A-00075
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Zhaokun Wang et Guiqin Zou
Adresse de la propriété :	216, rue Percy
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	Partie du lot 5, au sud-ouest de la rue Percy, plan enregistré 30
Zonage :	R4UD [478]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent construire un nouvel immeuble d'habitation bas de trois étages abritant huit logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérants demandent 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 25 % de la profondeur du lot, soit 7,57 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 9,08 mètres dans le cas présent.
 - Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure ouest de 1,2 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 1,5 mètre.

- c) Permettre que les marches avant s'avancent jusqu'à 0,10 mètre de la ligne de lot avant, alors que le Règlement indique que les marches avant ne peuvent s'avancer à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Mike Segreto, agent des requérants, présente une série de diapositives 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.
- [4] M. Segreto déclare qu'une réunion a été organisée avec l'association communautaire locale, qui n'a soulevé aucune préoccupation au sujet de l'aménagement proposé. Il affirme que l'aménagement végétalisé de la cour arrière, ainsi que le balcon, offrait un espace de détente suffisant.
- [5] James Ireland, urbaniste de la Ville, indique que de façon générale la raison d'être de marges de recul accrues pour les cours latérales intérieures autorisées dans la zone R4UD est de doter les grands bâtiments d'une cour arrière fonctionnelle et d'un accès à une aire à déchets. Dans le cas présent, la Ville n'a aucune préoccupation compte tenu de l'allée dégagée.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- M. Hogel, résident, fait état de ses préoccupations concernant les répercussions sur la fonctionnalité de sa cour latérale, la perte d'intimité, la perte d'espace utilisable pour les rassemblements de voisinage et l'impact du bâtiment sur l'ouverture des cours arrière voisines.
 - A. Durocher, résident, fait part de préoccupations concernant les répercussions sur la lumière, l'air et les espaces verts, la perte d'intimité, l'érosion du caractère du quartier, les déchets et les rongeurs.
 - M. Carrière, résidente, exprime ses préoccupations concernant les déchets et les rongeurs, le déneigement, la perte d'espaces verts et l'aire fonctionnelle dans la cour arrière. Elle souligne également l'absence de logements familiaux qui découlerait de la proposition.
 - J. Carrière, résident, fait également état de ses préoccupations concernant les déchets et le manque d'espaces verts.
 - J. Guan, résident, souligne que la maison actuelle empiète sur sa propriété et celle de son voisin du fait d'un rajout à l'arrière, et est favorable à l'idée de déplacer la structure vers la limite nord pour remédier à cet empiètement. Il fait également part de ses préoccupations concernant le manque de places de stationnement proposées.

- [7] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran confirme qu'elle n'a aucune réserve au sujet de la demande. En réponse aux questions du Comité, elle indique que l'abri à poubelles et l'escalier en saillie sont conformes aux exigences du Règlement de zonage. Elle précise également qu'aucun stationnement n'est requis pour la propriété en question en raison de la taille du terrain.
- [8] La forestière municipale Nancy Young confirme que deux arbres dans la cour arrière seront conservés, mais qu'un petit arbre dans la cour arrière n'est pas protégé en vertu du Règlement sur la protection des arbres.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE, EN PARTIE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [10] 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

- [11] 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, registre des parcelles, plans, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} mai 2025, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 avril 2025, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 16 avril 2025, sans aucune objection;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 15 avril 2025, sans aucune objection;

- J. Guan, résident, courriel daté du 25 avril 2025, avec des observations.
- M. Carrière, résident, courriel daté du 5 mai 2025, s'opposant à la demande;
- A. Corey, résident, courriel daté du 5 mai 2025, s'opposant à la demande;
- J. Carrière, résident, courriel daté du 5 mai 2025, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande, en partie.
- [13] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que les dérogations demandées (b) et (c) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations (b) et (c) auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations (b) et (c) 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.
- [17] Le Comité estime également que les dérogations (b) et (c) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [18] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations (b) et (c) 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.
- [19] En outre, le Comité considère que les dérogations (b) et (c), tant individuellement que cumulativement, sont mineures car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] Par contre, au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation (a) respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [21] Plus précisément, le Comité estime qu'il n'a pas été suffisamment démontré que la réduction de la marge de recul arrière permettrait un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs et conforme à l'objet et à l'intention générale du Règlement de zonage.
- [22] L'un des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respecté, le Comité n'est pas en mesure d'autoriser la dérogation demandée (a) pour la réduction de la marge de recul arrière.
- [23] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations (b) et (c) 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 le 25 mars 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées. La dérogation (a) n'est pas autorisée.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
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 **16 mai 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 5 juin 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