



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

**Dossier(s) :** D08-02-22/A-00148 et D08-02-22/A-00149  
**Propriétaire(s) :** Stephen Peippo et Matthew Greig  
**Adresse :** 62, avenue Stirling  
**Quartier :** 15 - Kitchissippi  
**Description officielle :** partie du lot 10, plan enregistré 43  
**Zonage :** R4UB  
**Règlement de zonage :** 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **OBJET DES DEMANDES :**

Les propriétaires ont déposé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00171 et D08-01-22/B-00172) qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de démolir la maison existante et de construire une nouvelle maison jumelée, une unité d'habitation sur chacune des parcelles nouvellement créées. Les parcelles et l'aménagement proposés ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

#### **DISPENSE REQUISE :**

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00148 : 62, av. Stirling, partie 1, une unité de la maison jumelée proposée

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 129,5 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés pour une maison jumelée.

A-00149 : (69), av. Ladouceur, partie 2, une unité de la maison jumelée proposée

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 134,3 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés pour une maison jumelée.
- c) Permettre la réduction de l'accès au toit à 0 mètre du mur extérieur arrière, alors que le Règlement de zonage exige qu'un accès au toit ait un retrait égal à sa hauteur par rapport au mur extérieur avant et au mur extérieur arrière.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

Le président a fait prêter serment à Caleb Miller, agent des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. M. Miller, qui a comparu avec Murray Chown, représentant également les propriétaires, a fait une présentation complète au Comité.

Le Comité a entendu également Linda Hoad, représentant l'Association communautaire de Hintonburg, qui a indiqué qu'elle ne s'opposait pas aux demandes, mais a exprimé certaines inquiétudes quant à la proposition. Ses préoccupations concernaient la taille et l'échelle globales de l'aménagement, l'utilisation proposée d'asphalte dans l'entrée de cour plutôt que de pavés perméables, le caractère adéquat de la plantation d'arbres proposée pour le site et l'emplacement proposé de « l'aire de vie active », qui n'était pas au niveau du sol et ne contribuait donc pas à l'animation de la rue.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présent et a indiqué qu'il n'avait aucune préoccupation concernant les demandes.

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

### **DEMANDES REFUSÉES**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris les préoccupations exprimées par l'Association communautaire de Hintonburg.

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.

À la lumière de la preuve, deux des quatre membres du Comité qui ont entendu les demandes (les membres S. Wilder et B. Oakes Charron) ne sont pas convaincus que

les dérogations demandées respectent les quatre critères du paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire. Conformément aux règles de procédure du Comité, une demande faisant l'objet d'un vote à égalité est réputée refusée.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes. Toutefois, le rapport souligne également que « le personnel encourage les requérants à prévoir des retraits supplémentaires pour l'accès au toit lorsque c'est possible, mais il note que le respect des retraits requis pour l'habitation principale sur un lot de superficie réduite entraîne une plaque de sol étroite, ce qui limite la flexibilité de l'emplacement de l'accès à l'escalier ».

Compte tenu des preuves fournies, le vice-président suppléant M. Wildman et le membre H. MacLean estiment que la proposition respecte les quatre critères prévus par la loi. Ces membres sont d'avis que les lots proposés sont généralement compatibles avec la composition des lots envisagée à cet endroit et que la dérogation requise pour l'accès au toit est de nature technique, compte tenu de l'argument des requérants selon lequel la dérogation (c) ne serait pas requise si les lots n'étaient pas morcelés. Toutefois, les membres S. Wilder et B. Oakes Charron ne sont pas convaincus que des preuves suffisantes ont été présentées pour démontrer que la réduction du retrait pour l'accès au toit, tel que demandé, combinée à la réduction substantielle de la superficie des deux lots proposés, n'aurait pas d'incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes, ni ne sont convaincus que la proposition respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.

Conformément aux règles de procédure du Comité, une demande faisant l'objet d'un vote à égalité est réputée refusée.

Par conséquent les dérogations demandées ne sont pas autorisées.

#### **AVIS DE DROIT D'APPEL :**

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 4 août 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

Dossiers : D08-02-22/A-00148 et D08-02-22/A-00149

**DECISION SIGNATURE PAGE  
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

**File No. / Dossier n°:** D08-02-22/A-00148 & D08-02-22/A-00149  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Stephen Peippo and Matthew Greig  
**Location / Emplacement:** 62 Stirling Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

Absent / Absent

**JOHN BLATHERWICK  
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

Dissent / Dissident

**STAN WILDER  
MEMBER / MEMBRE**

Dissent / Dissidente

**BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBER / MEMBRE**

***“Heather MacLean”***

**HEATHER MACLEAN  
MEMBER / MEMBRE**

***“Michael Wildman”***

**MICHAEL WILDMAN  
ACTING VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT  
INTÉRIMAIRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d’Ottawa.

***Date of Decision / Date de la décision***  
**July 15, 2022 / 15 juillet 2022**

  
 \_\_\_\_\_  
**Matthew Garnett**  
**Acting Secretary-Treasurer /**  
**Secrétaire-trésorier intérimaire**