



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-00201 et D08-02-22/A-00202
Propriétaire(s) : 13516989 Canada Inc.
Adresse : 83, (85), rue Ontario
Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe
Description officielle : lot 28, plan enregistré 453
Zonage : R3M
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu le **17 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire a déposé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00220 et D08-01-22/B-00221) 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 proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

D08-02-22/A-00201 : 83, rue Ontario, partie 1, unité d'habitation jumelée proposée

- a) Permettre que la réduction du retrait de la cour arrière à 19,8 % de la profondeur du lot (5,2 mètres), alors que le règlement exige un retrait arrière minimal égal à 28 % de la profondeur du lot (7,4 mètres).
- b) Permettre que la réduction de la superficie de la cour arrière à 19,63 % de la superficie du lot (39,7 mètres carrés), alors que le règlement exige une superficie

minimale de la cour arrière égale à 25 % de la superficie du lot (50,6 mètres carrés).

D08-02-22/A-00202 : 85, rue Ontario, partie 2, unité d'habitation jumelée proposée

- c) Permettre que la réduction du retrait de la cour arrière à 19,8 % de la profondeur du lot (5,2 mètres), alors que le règlement exige un retrait arrière minimal égal à 28 % de la profondeur du lot (7,4 mètres).
- d) Permettre que la réduction de la superficie de la cour arrière à 19,66 % de la superficie du lot (39,8 mètres carrés), alors que le règlement exige une superficie minimale de la cour arrière égale à 25 % de la superficie du lot (50,6 mètres carrés).

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 du Groupe a fait prêter serment à Caleb Miller, agent de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Le Comité a entendu Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, qui a résumé les préoccupations énoncées dans son rapport écrit versé au dossier, en soulignant que le retrait proposé n'était pas chose courante au milieu d'un îlot urbain et n'était pas compatible avec le modèle existant dans le quartier, et qu'il semblait y avoir un conflit entre la place de stationnement proposée et l'accès au logement secondaire.

Dans sa présentation au Comité, M. Miller a indiqué que sa cliente souhaitait construire une habitation de la taille proposée qui s'adapterait à un lot de taille typique, avec des fenêtres au deuxième étage vers le centre de l'habitation pour éviter les problèmes de surplomb. Il a cru comprendre que le conflit apparent entre l'accès aux logements secondaires et le stationnement serait réglé dans le cadre du processus d'obtention du permis de construire. En réponse aux questions du Comité, M. Miller a signalé que sa cliente avait l'intention de protéger l'arbre n° 1, conformément aux plans déposés. Il a ajouté qu'à son avis, le caractère de la cour arrière des habitations des environs n'était pas très différent de celui des unités d'habitation proposées.

Nancy Young, forestière aux Services forestiers (SP) de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, a

confirmé que les SP seraient satisfaits si les services étaient capuchonnés à l'extérieur de la zone critique des racines afin de protéger l'arbre.

Adam Thompson, qui agit également en tant qu'agent de la propriétaire, était aussi présent. Il a fait remarquer qu'il serait difficile d'avoir une plaque de plancher fonctionnelle pour le bâtiment qui tiendrait sur un lot de 30 mètres tout en fournissant un espace d'agrément adéquat dans la cour arrière, car les dimensions irrégulières et peu profondes des lots posent des limites.

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.

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.

Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande soulignant que « compte tenu du contexte du site, le retrait arrière réduit proposé n'est pas chose courante dans cet îlot urbain et n'est pas compatible avec les modèles de retraits existants au milieu des îlots urbains dans le quartier ». Le personnel note également « qu'il semble y avoir un conflit entre l'accès aux logements secondaires et le stationnement ».

Compte tenu des circonstances, le Comité conclut que les dérogations demandées ne sont pas souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants, car les preuves fournies sont insuffisantes pour démontrer la compatibilité du retrait proposé pour la cour arrière et pour traiter de la fonctionnalité des entrées des logements secondaires et des places de stationnement. Le Comité estime également que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que les dérogations respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, puisque la proposition ne préserve pas le caractère du quartier en raison de sa masse et de son échelle par rapport à la taille du lot. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, parce que la proposition représente un aménagement excessif qui n'est pas compatible avec le secteur environnant. Enfin, le Comité note que certaines preuves ont été présentées selon lesquelles la proposition aurait un impact négatif sur les propriétés avoisinantes, et il conclut que, tant

individuellement que cumulativement, les dérogations demandées ne sont pas mineures, car elles créeraient un impact négatif inacceptable sur le quartier en général.

Par conséquent, le Comité n'autorise pas les dérogations demandées.

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 15 septembre 2022**, à l'adresse suivante :

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 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.

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.

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

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00201 & D08-02-22/A-00202
Owner(s) / Propriétaire(s): 13516989 Canada Inc.
Location / Emplacement: 83 Ontario Street

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.

“John Blatherwick”

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

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

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
August 26, 2022 / 26 août 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier