

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	12 mai 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00076
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	Michelle Sample
<b>Adresse de la propriété :</b>	314, promenade Reine-Elizabeth
<b>Quartier :</b>	17 - Capitale
<b>Description officielle :</b>	partie du lot E, ouest de la promenade, plan enregistré 35085
<b>Zonage :</b>	R3Q [1474]
<b>Règlement de zonage :</b>	n°2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	3 mai 2023

#### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite rénover sa maison de trois étages existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

#### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 193,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 195 mètres carrés.
  - b) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 0,5 mètre, alors que le règlement stipule qu'un rajout ou l'agrandissement d'un bâtiment non conforme doit se rapprocher de la conformité de telle sorte que le rajout se situe entre la moitié de la situation requise et la situation non conforme existante, soit 1,0 mètre dans le cas présent.
  - c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 0 mètre (0 % de la profondeur du lot), alors que le règlement stipule qu'un rajout ou l'agrandissement d'un bâtiment non conforme doit se rapprocher de la conformité de telle sorte que le rajout se situe entre la moitié de la situation

requis et la situation non conforme existante, soit 3,94 mètres (22 % de la profondeur du lot).

- d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 0 % de la profondeur du lot (0,0 mètre carré), alors que le règlement stipule qu'un rajout ou l'agrandissement d'un bâtiment non conforme doit se rapprocher de la conformité de telle sorte que le rajout se situe entre la moitié de la situation requise et la situation non conforme existante, soit 15 % de la superficie du lot (28,06 mètres carrés).
- e) Permettre la réduction du retrait des cours latérales intérieures à 0,0 mètre, alors que le règlement exige un retrait combiné minimal des cours latérales intérieures de 1,8 mètre, y compris une cour d'au moins 0,6 mètre.
- f) Permettre un retrait de 0,25 mètre du mur extérieur du bâtiment pour une terrasse sur le toit, alors que le règlement exige un retrait minimal de 1,5 mètre de tout mur extérieur du bâtiment pour une terrasse sur le toit.
- g) Permettre un retrait de 0,0 mètre de l'accès à la terrasse sur le toit le long du mur extérieur arrière du bâtiment, alors que le règlement exige un retrait d'une distance égale à sa hauteur par rapport au mur extérieur avant et au mur extérieur arrière, soit 2,90 mètres dans le cas présent.
- h) Permettre que les marches menant à l'entrée principale soient situées à 0,0 mètre de la ligne de lot avant, alors que le règlement exige que les marches situées au niveau ou sous le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne s'avancent pas à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot dans une cour avant.
- i) Permettre que la terrasse dans la cour avant soit située à 0,28 mètre de la ligne de lot avant, alors que le règlement exige qu'une terrasse ne s'avance pas à moins de 1,0 mètre de la ligne de lot avant.

[3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

[4] Le président du groupe fait prêter serment à Jessica D'Aoust, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage ont été respectées.

### **Résumé des observations orales**

[5] Mme D'Aoust, qui comparaît avec Farouk Noormohamed, architecte du projet, présente des diapositives, dont une copie est versée au dossier du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Mme D'Aoust explique que les dérogations (a) à (d)

reflètent les conditions existantes sur le site et découlent des rénovations, notamment le fait de relier le garage à la maison au lieu de le conserver en tant que structure accessoire. Elle souligne que la maison bénéficie de droits d'utilisation légale non conforme et que la proposition permettra de créer une maison plus accessible et plus fonctionnelle. Mme D'Aoust précise que le garage actuel va au-delà de la limite de propriété à l'arrière et que la reconstruction du garage permettra de remédier à cette situation.

- [6] Margot Linker, urbaniste de la Ville, est également présente et confirme qu'elle ne s'oppose pas à la plupart des dérogations demandées, compte tenu du contexte du site et des droits d'utilisation légale non conforme. Mme Linker soulève des préoccupations concernant les retraits réduits pour le garage et la façon dont le drainage, l'accès et l'entretien seront gérés. S'il y a une servitude sur la propriété voisine, les problèmes d'accès et d'entretien du garage seront atténués. Elle se dit également préoccupée par la réduction du retrait pour la terrasse sur le toit et par la possibilité d'une vue donnant sur les propriétés adjacentes.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Greg Weston, 312, promenade Reine-Élisabeth, expose ses préoccupations en ce qui concerne le caractère patrimonial du secteur, le drainage sur sa propriété; la construction du garage jusqu'à la limite de la propriété, ce qui entraîne des problèmes d'accès et d'entretien; la hauteur du garage proposé; la terrasse avant qui jouxte les terrains de la Commission de la capitale nationale (CCN) et son effet sur la réduction du paysagement naturel à l'avant de la propriété; le respect de la vie privée des voisins adjacents.
- [8] En réponse aux préoccupations soulevées par M. Weston, Mme D'Aoust déclare que la requérante prendra toutes les mesures nécessaires pour protéger les arbres appartenant à la CCN. Mme D'Aoust confirme également que la propriété en question bénéficie d'une servitude existante sur une partie du 1, avenue Second pour l'entretien du garage.
- [9] En réponse aux questions du Comité, Mme Linker confirme qu'un plan de nivellement sera exigé à l'étape du permis de construire pour démontrer comment l'aménagement proposé captera les eaux de ruissellement pour en assurer la régulation sur la propriété. Mme Linker confirme également que le personnel municipal responsable du patrimoine a été consulté et qu'il ne s'oppose pas à la proposition. Elle déclare en outre qu'elle a communiqué avec les Services juridiques de la Ville pour obtenir une copie du document de servitude. Le Comité convient que ce document est pertinent pour l'examen de la proposition et, par conséquent, ajourne l'audition de la demande pour la rappeler plus tard dans l'ordre du jour.
- [10] Lors du rappel, Mme Linker confirme qu'elle a examiné les documents et que la servitude est décrite comme une « emprise qui doit être utilisée en commun », permettant donc des utilisations générales, y compris l'accès et l'entretien.

[11] À la suite de l'audience publique, le Comité réserve sa décision et indique qu'une décision écrite assortie de motifs sera diffusée dans les dix jours.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDE ACCORDÉE  
EN PARTIE**

**La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[12] 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**

[13] 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.

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres
- Le rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 avril 2023, sans préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 avril 2023, sans préoccupation
- Hydro One, courriel daté du 27 avril 2023, sans préoccupation
- Commission de la capitale nationale, courriel daté du 1<sup>er</sup> mai 2023, avec préoccupations
- Richard Bower, 23, avenue First, courriel daté du 1<sup>er</sup> mai 2023, avec préoccupations
- Greg Weston, 312, promenade Reine-Elizabeth, courriel daté du 1<sup>er</sup> mai 2023, avec préoccupations
- Roxane et Goshusp John, 1, avenue Second, observations présentées par la requérante, le 1<sup>er</sup> mai 2023, soutenant la demande

**Effet des observations sur la décision**

- [14] 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.
- [15] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations a), (b), (c), (d), (f), (g) et (h) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « Le personnel ne prévoit pas d'effets négatifs du fait que la terrasse a un retrait réduit par rapport aux murs extérieurs du nord, de l'est et de l'ouest, compte tenu du contexte existant. Toutefois, le personnel a certaines réserves quant à la réduction du retrait par rapport au mur extérieur sud, car cela pourrait causer des problèmes liés au respect de la vie privée et à la vue sur l'aire d'agrément extérieure de la propriété voisine ». Cependant, le rapport d'urbanisme indique également que « le site en question bénéficie actuellement de droits d'utilisation légale non conforme, et que la rénovation et le rajout proposés permettront de conserver la majeure partie de l'enveloppe du bâtiment existant ».
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées (a), (b), (c), (d), (f), (g) et (h) 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.
- [18] Le Comité estime également que les dérogations demandées (a), (b), (c), (d), (f), (g) et (h) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition renforce le caractère du paysage de rue et préserve son patrimoine culturel.
- [19] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées (a), (b), (c), (d), (f), (g) et (h) respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [20] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées (a), (b), (c), (d), (f), (g) et (h), tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [21] Inversement, au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la réduction proposée du retrait de la cour latérale intérieure, dérogation (e), et l'augmentation de la saillie de la terrasse, dérogation (i), satisfont aux quatre exigences stipulées au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [22] Plus précisément, le Comité estime que les dérogations (e) et (i) représentent un aménagement excessif du site et ne sont pas, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. En l'absence

de l'une des quatre exigences prévues par la loi, le Comité ne peut autoriser la réduction du retrait de la cour latérale intérieure ni l'augmentation de la saillie de la terrasse.

[23] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées (a), (b), (c), (d), (f), (g) et (h), **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 5 avril 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

[24] Le Comité n'autorise pas les dérogations demandées (e) ou (i).

Absent  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

« Stan Wilder »  
STAN WILDER  
MEMBRE

Absente  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Steven Lewis* »  
STEPHEN LEWIS  
MEMBRE

« *Michael Wildman* »  
MICHAEL WILDMAN  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 **12 mai 2023**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

## AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **1<sup>er</sup> juin 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat 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. 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 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 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.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436