

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	29 septembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00202 à D08-02-23/A-00204
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	C.K.T. Partners Ltd.
Adresse de la propriété :	280, rue Queen Mary
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Lots 654 et 655, plan enregistré 342
Zonage :	R4UC
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire envisage de construire trois maisons en rangée de trois étages, chacune abritant deux logements secondaires. La maison et la remise existantes seront démolies.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00202 : 280, rue Queen Mary, partie 1, plan 4R préliminaire, maison proposée :

- a) Permettre deux logements secondaires, alors que le règlement prévoit un maximum d'un logement secondaire par habitation principale.
- b) Permettre une porte d'entrée menant aux logements secondaires sur le mur avant du bâtiment, alors que le règlement stipule que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une entrée sur le mur avant.

- c) Permettre l'augmentation de la surface de plancher brute des logements secondaires à 55 % de la surface de plancher de l'habitation principale, alors que le règlement permet une surface brute de plancher maximale pour les logements secondaires de 40% de la surface de plancher de l'habitation principale.

A-00203 : 280A, rue Queen Mary, partie 2, plan 4R préliminaire, maison proposée:

- d) Permettre deux logements secondaires, alors que le règlement prévoit un maximum d'un logement secondaire par habitation principale.
- e) Permettre une porte d'entrée menant aux logements secondaires sur le mur avant du bâtiment, alors que le règlement stipule que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une entrée sur le mur avant.
- f) Permettre l'augmentation de la surface de plancher brute des logements secondaires à 55 % de la surface de plancher de l'habitation principale, alors que le règlement permet une surface brute de plancher maximale pour les logements secondaires de 40% de la surface de plancher de l'habitation principale.
- g) Permettre la réduction de la superficie de lot à 108,3 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 135 mètres carrés
- h) Permettre la réduction de la largeur du lot à 4,18 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 4,5 mètres.

A-00204 : 280B, rue Queen Mary, parties 3 et 4, plan 4R préliminaire, maison proposée:

- i) Permettre deux logements secondaires, alors que le règlement prévoit un maximum d'un logement secondaire par habitation principale.
- j) Permettre une porte d'entrée menant aux logements secondaires sur le mur avant du bâtiment, alors que le règlement stipule que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une entrée sur le mur avant.
- k) Permettre l'augmentation de la surface de plancher brute des logements secondaires à 55 % de la surface de plancher de l'habitation principale, alors que le règlement permet une surface brute de plancher maximale pour les logements secondaires de 40% de la surface de plancher de l'habitation principale.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, répond aux questions du Comité, soulignant que le paysagement végétalisé proposé dépasse les exigences du

zonage pour répondre aux attentes de la Ville en matière de plantation de nouveaux arbres, et que la conception de l'emplacement qui est proposée maximiserait la disponibilité du stationnement sur rue.

- [4] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, affirme que les dérogations demandées concernant les logements secondaires ne seraient pas nécessaires si la modification du Règlement de zonage proposée par le personnel municipal, élaborée en réponse aux récents changements apportés à la législation provinciale, était actuellement en vigueur.
- [5] La forestière de la Ville, Hayley Murray, fait remarquer que le plan de plantation d'arbres demandé comme condition de l'autorisation provisoire n'aurait pas d'incidence sur le plan d'implantation et ne porterait que sur l'aménagement paysager.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de R. Lapensée, voisin, qui soulève des préoccupations au sujet de la compatibilité de la proposition avec l'aménagement environnant, de l'augmentation de la densité, de la perte d'arbres, de la consultation entreprise par la requérante et du stationnement.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 septembre 2023, sans aucune préoccupation

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 20 septembre 2023, avec des observations
- Hydro One, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune observation
- N. Benamra, Association communautaire d'Overbrook, courriel daté du 19 septembre, appuyant la proposition
- H. Li, voisin, courriel daté du 19 septembre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, expliquant que : « La législation provinciale obligatoire autorisant jusqu'à deux logements supplémentaires pour tous les terrains desservis par des services municipaux a déclenché la nécessité de modifier le Règlement de zonage en fonction de cette exigence afin de répondre à des questions cruciales d'interprétation. Par conséquent, le personnel estime que les dérogations a), b), c), d), e), f), i), j) et k) ne sont pas nécessaires. Toutefois, jusqu'à ce que la modification du Règlement de zonage soit approuvée par le Conseil, bon nombre des dispositions actuelles en matière de zonage s'appliquent toujours. En ce qui concerne la réduction de la largeur et de la superficie du terrain pour la maison en rangée du milieu, le rapport souligne que « le terrain sera doté d'un paysagement végétalisé suffisant et aura accès à la cour arrière grâce à une servitude ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées 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.
- [15] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.

- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **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 15 août 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

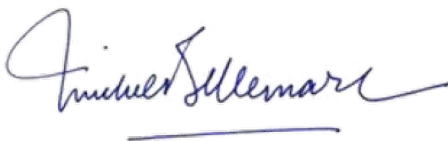
Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »
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 **29 septembre 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

19 octobre 2023, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 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.

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.

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