

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	15 mars 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00226, D08-02-23/A-00287 et D08-02-23/A-00289
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	1470475 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	407, 409 et 411, rue Queen
<b>Quartier :</b>	14 – Somerset
<b>Description officielle :</b>	Lot 18 et partie du lot 19 numérotée vers l'ouest du côté nord de la rue Queen, plan enregistré 3922
<b>Zonage :</b>	GM [185] S85
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	6 mars 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] La propriétaire souhaite créer **trois** ~~cinq~~ places de stationnement dans la cour avant et ajouter du paysagement végétalisé dans la cour avant des trois immeubles d'habitation à logements multiples existants, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

**A-00226 : 407, rue Queen, immeuble à logements multiples existant**

- a) Permettre ~~2~~ **1** place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans la cour avant.
- b) ~~Permettre la réduction à 2,5 mètres de la largeur de la zone tampon paysagée contiguë à une rue, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 3 mètres.~~
- c) Permettre la réduction à 0,5 mètre de la largeur de la zone tampon paysagée contiguë à une zone résidentielle, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 3 mètres.

Les demandes indiquent **qu'il y a une allée de circulation et une zone de chargement utilisées pour la collecte des ordures et du recyclage** l'espace de stationnement indiqué sur le plan d'implantation comme « 1 » **qui ont** déjà été légalement établies. ~~Deux~~ **Une** place de stationnement supplémentaire dans la cour avant du **407, rue Queen est** proposée dans le cadre des demandes.

**A-00287 : 409, rue Queen, immeuble à logements multiples existant**

- d) Permettre la réduction à 2,4 mètres de la largeur de la place de stationnement, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 2,6 mètres.
- e) Permettre la réduction à 4,6 mètres de la longueur de la place de stationnement, alors que le règlement exige une longueur d'au moins 5,2 mètres.
- f) Permettre la réduction à 2,5 mètres de la largeur de la zone tampon paysagée contiguë à une rue, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 3 mètres.
- g) Permettre **1 place** de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans la cour avant.

**A-00288 : 411, rue Queen, immeuble à logements multiples existant**

- h) Permettre la réduction à 2,4 mètres de la largeur de ~~deux~~ **d'une** place de stationnement, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 2,6 mètres.
- i) Permettre la réduction à 4,6 mètres de la longueur ~~de deux~~ **d'une** place de stationnement, alors que le règlement exige une longueur d'au moins 5,2 mètres.
- j) Permettre **1** ~~deux~~ **places** de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans la cour avant.
- k) Permettre la réduction à 2,5 mètres de la largeur de la zone tampon paysagée contiguë à une rue, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 3 mètres.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] L'étude des demandes a été ajournée le 7 février 2024 pour permettre à la requérante d'examiner les observations de la Ville et de confirmer les volumes de sol pour la plantation d'arbres.

**Résumé des observations orales**

- [4] Le président du groupe note que, compte tenu des plans révisés qu'a fournis l'agent de la requérante, les demandes devraient être modifiées comme suit :

**A-00226 : 407, rue Queen, bâtiment à logements multiples existant**

- a) Permettre ~~2~~ **1** place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans la cour avant.
- b) ~~Permettre la réduction à 2,5 mètres de la largeur de la zone tampon paysagée contiguë à une rue, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 3 mètres.~~

Les demandes indiquent **qu'il y a une allée de circulation et une zone de chargement utilisées pour la collecte des ordures et du recyclage** l'espace de stationnement indiqué sur le plan d'implantation comme « 1 » **qui ont** déjà été légalement établies. ~~Deux~~ **Une** place de stationnement supplémentaire dans la cour avant du **407, rue Queen est** proposée dans le cadre des demandes.

**A-00287 : 409, rue Queen, immeuble à logements multiples existant**

- g) Permettre **1** place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans la cour avant.

**A-00288 : 411, rue Queen, immeuble à logements multiples existant**

- h) Permettre la réduction à 2,4 mètres de la largeur de ~~deux~~ **une** place de stationnement, alors que le règlement exige une largeur d'au moins 2,6 mètres.
- i) Permettre la réduction à 4,6 mètres de la longueur de ~~deux~~ **d'une** place de stationnement, alors que le règlement exige une longueur d'au moins 5,2 mètres.
- j) Permettre **1** ~~deux~~ **places** de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans la cour avant

- [5] Tamara Nahal, agente de la requérante, confirme les modifications apportées aux dérogations.
- [6] Mme Nahal présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [7] En réponse aux questions du Comité, elle affirme que la requérante a travaillé avec la Direction des emprises de la Ville pour réduire au minimum le nombre de bateaux de trottoir sur le site et qu'elle a collaboré avec le forestier municipal pour planter des arbres afin d'empêcher tout autre stationnement dans la cour avant et de créer un écran. Mme Nahal fait remarquer qu'il y avait un stationnement dans la cour arrière au 407, rue Queen, ce qui faisait partie des baux de cette propriété.
- [8] Jacob Bolduc, représentant également la requérante, souligne que les barrières physiques existantes et proposées, telles que les poteaux électriques, l'absence de bateaux de trottoir et les arbres, garantiront qu'il n'y aura pas de stationnement illégal dans la cour avant.
- [9] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- D. Barton, de l'Association communautaire de Dalhousie, s'inquiète du fait que, malgré les modifications apportées aux demandes, le stationnement dans la cour avant n'est pas permis et que le quartier est bien desservi par les transports en commun. Elle se préoccupe également de la disparition du paysagement végétalisé et de la verdure.

[10] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Margot Linker déclare qu'en vertu d'un précédent règlement de zonage, une place de stationnement par lot était permise avant la conversion des habitations et que le personnel de la Ville était en train de confirmer les places de stationnement légales non conformes.

[11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

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

### **Les demandes doivent 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, une lettre d'accompagnement révisée, les plans, des photos de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1<sup>er</sup> mars 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1<sup>er</sup> mars 2024, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune préoccupation
- Ministère des transports, courriel reçu le 1<sup>er</sup> mars 2024, sans aucune observation
- J. Murchison, courriel reçu le 25 janvier 2024, s'opposant à la demande
- Association communautaire de Dalhousie, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande

### **Effet des observations sur la décision**

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [15] 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*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que : « l'orientation du Plan officiel met davantage l'accent sur la forme des bâtiments que sur la typologie. En outre, les lots pourraient bénéficier de l'article 109(5) du Règlement de zonage, qui permet depuis toujours une place de stationnement dans la cour avant par lot. ».
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme le stationnement dans la cour avant aurait une incidence sur le caractère du paysage de rue et du quartier, les dérogations demandées ne sont pas, 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 ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition ne préserve pas le caractère du quartier.
- [19] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [20] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées ne sont pas mineures, car elles auraient aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« Jay Baltz »

JAY BALTZ

PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« John Blatherwick »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« Julianne Wright »  
JULIANNE WRIGHT  
MEMBRE

« Arto Keklikian »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »  
SHARON LÉCUYER  
MEMBRE

*Absente*  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

*Absent*  
SIMON COAKELEY  
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 **15 mars 2024**.



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 **4 avril 2024**, 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.

*Ce 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