

## **DÉCISION**

### **DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	25 octobre 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00269-270, D08-02-23/A-00273-274
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	NCTL Investments Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	342, 344, 346 et 348, rue Queen Mary
<b>Quartier :</b>	13 – Rideau-Rockcliffe
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 678 et 684, lots 679, 680, 681, 682 et 683, plan enregistré 342
<b>Zonage :</b>	R3M [1461] S218
<b>Règlement de zonage :</b>	n°2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	18 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles afin de créer de nouvelles parcelles pour la construction d'une maison jumelée de trois étages. La maison existante sera démolie.
- [2] Lors de l'audience du 13 décembre 2023, le Comité a ajourné ces demandes afin de donner à la requérante le temps d'obtenir la permission d'enlever l'arbre qui appartient conjointement au propriétaire du terrain contigu, ou de réviser ses plans. La requérante a révisé ses plans et souhaite maintenant aller de l'avant avec son projet.

#### **DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

##### **A-00269 : 292B, avenue Holmwood, partie 1 sur le plan 4R préliminaire :**

- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 6,9 mètres (25 pour cent de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de cour arrière d'au moins 8,24 mètres (30 pour cent de la profondeur du lot).

- b) Permettre que le palier et les marches s'avancent à 0,25 mètre de la ligne de lot avant, alors que le Règlement permet que les paliers et marches s'avancent tout au plus à 0,6 mètre de la ligne de lot avant.
- c) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement stipule qu'aucun garage faisant face à l'avant n'est permis, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

**A-00270 : 292A, avenue Holmwood, partie 2 sur le plan 4R préliminaire :**

- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 6,9 mètres (25 pour cent de la profondeur du lot), alors que le Règlement exige une marge de recul de cour arrière d'au moins 8,24 mètres (30 pour cent de la profondeur du lot).
- e) Permettre que le palier et les marches s'avancent à 0,25 mètre de la ligne de lot avant, alors que le Règlement permet que les paliers et marches s'avancent tout au plus à 0,6 mètre de la ligne de lot avant.
- f) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le Règlement stipule qu'aucun garage faisant face à l'avant n'est permis, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [4] Le 2 octobre 2024, le Comité ajourne l'audience prévue afin d'accorder un délai à la requérante pour consulter les résidents et pour que le personnel de la Ville présente un rapport d'urbanisme mis à jour à la lumière des nouveaux renseignements sur les arbres fournis par la requérante.

**Résumé des observations orales**

- [5] Jennifer Adams et Todd Duckworth, agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Dans sa présentation, M. Duckworth relate ses discussions avec la Ville et les voisins immédiats au sujet des arbres, et signale que le voisin à l'est n'est pas d'accord pour que l'on enlève l'arbre qui borde leur terrain commun. M. Duckworth souligne également que la surface au sol de la maison jumelée proposée pourrait être située en conformité avec le Règlement de zonage, mais qu'elle est située dans la marge de recul maximale permise de la cour avant afin de mieux s'harmoniser avec le paysage de la rue. Il affirme qu'il n'est pas prévu d'aménager le lot conservé à l'est, mais qu'il pourrait l'être à l'avenir sans perturber l'arbre

limitrophe, et que six arbres entourant l'arbre limitrophe seraient également protégés.

- [6] Répondant aux questions du Comité, M. Duckworth confirme que la marge de recul proposée pour la cour arrière dépasse celle du bâtiment existant de 1,3 mètre et souligne que les dérogations demandées ne nécessitent pas vraiment l'enlèvement d'arbres.
- [7] Nancy Young, forestière spécialiste en aménagement intercalaire de la Ville, répond aux questions du Comité et confirme que, lorsque le lot vacant conservé sera aménagé à son tour, des permis d'enlèvement d'arbres seront délivrés pour tout arbre devant être enlevé afin de permettre un aménagement conforme au Règlement de zonage, à l'exception de l'arbre limitrophe dont l'enlèvement nécessitera l'autorisation du voisin. Elle fait remarquer que les autres arbres à proximité de l'arbre limitrophe, qui partagent une zone racinaire critique commune, seront donc également protégés.
- [8] L'urbaniste Margot Linker confirme qu'elle n'a aucune réserve au sujet du garage attenant proposé en façade ou du palier et des marches en saillie, mais qu'elle a quelques préoccupations concernant la cour arrière proposée.
- [9] A. Bauman, résident, fait part de ses préoccupations au sujet de l'enlèvement de quatre grandes épinettes du Colorado et des problèmes de sécurité liés aux garages attenants proposés, en soulignant que l'aménagement proposé donne sur l'intersection de l'avenue Holmwood et de la rue Gordon. Il aborde aussi la question du déneigement.
- [10] 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**

- [11] 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**

- [12] 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 fournir sur demande.

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, résumé des parcelles, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 octobre 2024, avec quelques préoccupations; reçu le 26 septembre 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 9 octobre 2024, sans aucune observation; reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 11 octobre 2024, avec des observations; reçu le 27 septembre 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 9 octobre 2024, sans aucune observation; reçu le 25 septembre 2024, sans aucune observation;
- K. Ferguson, résident, courriel reçu le 11 octobre 2024, avec des observations; reçu le 25 septembre 2024, avec des observations; courriel reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024;
- A. Bauman, résident, courriel reçu le 11 octobre 2024, avec des observations, reçu le 18 septembre 2024, avec des observations;
- B. Sutton, résident, courriel reçu le 15 octobre 2024, avec des observations;
- M. Tobin, résident, courriel reçu le 19 septembre 2024, avec des observations;
- D. Gragg et T. Reilly, résidents, courriel reçu le 23 septembre 2024, avec des observations;
- B. et G. Greenwood, résidents, courriel reçu le 25 septembre 2024;
- G. Slack et R. Ewing, résidents, courriel reçu le 30 septembre 2024, avec des observations;
- S. Keating, résident, courriel reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024, avec des observations;
- T. Reilly, résident, courriel reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024, avec des observations.

### Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [14] 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*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève aucune préoccupation au sujet des dérogations mineures pour le garage attenant proposé en façade ou le palier et les marches en saillie, soulignant que « la proposition comprend des balcons en façade et des espaces habitables en porte-à-faux au-dessus de l'entrée de cour et de l'entrée du garage, qui sont orientés de manière à favoriser la cohésion avec l'espace public et à réduire l'impact visuel des garages attenants faisant face à l'avant ». Le rapport indique également que la Ville a « quelques inquiétudes » concernant la marge de recul de la cour arrière proposée, car elle « ne serait pas conforme à la configuration générale de la rue ». Toutefois, le Comité observe que la cour arrière proposée est plus grande que celle du bâtiment existant sur le terrain.
- [16] 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 ou le quartier en général.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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 qui est compatible avec les environs.
- [20] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [21] 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 14 août 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

*Simon Coakeley*  
SIMON COAKELEY  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

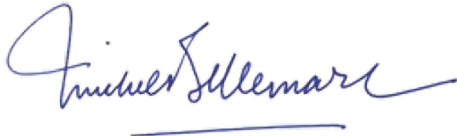
*John Blatherwick*  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

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

« *Arto Keklikian* »  
ARTO KEKLIKIA  
MEMBRE

*Sharon Lécuyer*  
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 **25 octobre 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 **14 novembre 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.

*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