

## DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	27 septembre 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-24/A-00188 à D08-02-24/A-00191
<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 requérante souhaite construire huit habitations en rangée comprenant chacune deux logements supplémentaires (24 logements au total). Il propose de créer deux servitudes d'accès piétonnier. Les quatre habitations jumelées existantes seront démolies.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

#### **A-00188 : 342A et B, rue Queen Mary, habitations en rangée proposées :**

- a) Permettre la réduction de la superficie de lot à 122,9 mètres carrés (342A, rue Queen Mary, habitation en rangée côté est), alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 135 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 26 pour cent de la profondeur du lot, ou 6,78 mètres (342A, rue Queen Mary, habitation en rangée côté est), alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière correspondant à au moins 30 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,80 mètres.

- c) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 26 pour cent de la profondeur du lot, ou 6,78 mètres (342B, rue Queen Mary, habitation côté ouest), alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière correspondant à au moins 30 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,80 mètres.

**A-00189 : 344A et B, rue Queen Mary, habitations en rangée proposées :**

- d) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 26 pour cent de la profondeur du lot, ou 6,78 mètres (344A, rue Queen Mary, habitation côté est), alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière correspondant à au moins 30 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,80 mètres.
- e) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 26 pour cent de la profondeur du lot, ou 6,78 mètres (344B, rue Queen Mary, habitation côté ouest), alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière correspondant à au moins 30 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,80 mètres.

**A-00190 : 346A et B Queen Mary, habitations en rangée proposées :**

- f) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 26 pour cent de la profondeur du lot, ou 6,79 mètres (346A, rue Queen Mary, habitation côté est), alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière correspondant à au moins 30 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,80 mètres.
- g) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 26 pour cent de la profondeur du lot, ou 6,79 mètres (346B, rue Queen Mary, habitation côté ouest), alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière correspondant à au moins 30 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,80 mètres.

**A-00191 : 348A et B, rue Queen Mary, habitations en rangée proposées :**

- h) Permettre la réduction de la superficie de lot à 122,72 mètres carrés (348B, rue Queen Mary, habitation en rangée côté ouest), alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 135 mètres carrés.
- i) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 26 pour cent de la profondeur du lot, ou 6,79 mètres (348A, rue Queen Mary, habitation côté est), alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière correspondant à au moins 30 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,80 mètres.
- j) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 26 pour cent de la profondeur du lot, ou 6,79 mètres (348B, rue Queen Mary, habitation côté ouest), alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière correspondant à au moins 30 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,80 mètres.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité, ainsi qu'aux préoccupations de l'association communautaire du quartier et des résidents.
- [4] M. Jalkotzy confirme que la requérante prévoit huit nouveaux arbres, une couleur plus claire pour le mur à l'arrière de la propriété et des zones désignées pour le stationnement, les bicyclettes et les déchets.
- [5] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- J. Baelde et R. Seguin, voisins, font part de leurs préoccupations au sujet des répercussions de la hauteur sur leur propriété, notamment en termes d'intimité et de réduction de la lumière naturelle. Ils s'inquiètent également de la distance entre la servitude piétonne proposée et la limite de leur terrain, et évoquent des problèmes liés à l'augmentation du stationnement dans la rue, à l'augmentation du nombre de personnes et à l'augmentation des ordures ménagères. M. Seguin se préoccupe en outre du type de logement proposé par rapport au paysage de la rue.
- [6] M. Jalkotzy confirme que les bâtiments proposés sont situés plus en avant que les bâtiments jumelés existants et que les unités de bout de rangée n'ont pas d'espaces de vie donnant sur les propriétés voisines. Il ajoute que les servitudes proposées seraient comprises dans la propriété en question.
- [7] Penelope Horn, urbaniste, confirme que les utilisations permises pour la désignation de zonage en question sont les habitations individuelles isolées et les immeubles d'habitation de faible hauteur. Elle fait remarquer qu'aucun stationnement n'est requis.

### 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 fournir sur demande.
- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement/justification de l'aménagement, plans, information sur les arbres, registre parcellaire et déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 septembre 2024, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 septembre, sans aucune objection;
  - Hydro One, courriel reçu le 9 septembre, sans aucune observation;
  - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
  - Conseil scolaire de district d'Ottawa-Carleton, Services de planification, courriel reçu le 5 septembre 2024, sans aucune objection;
  - Overbrook Committee Association, courriel reçu le 17 septembre, sans aucune objection.

## 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, soulignant que « l'objectif du retrait de la cour arrière est de garantir une aire d'agrément adéquate et une atmosphère intime satisfaisante. Une parcelle municipale se trouve entre les parcelles en question et les propriétés situées à l'arrière de l'emplacement visé, ce qui permet une plus grande séparation et assure plus d'intimité ».
- [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 ou le quartier en général.

- [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 qui est compatible avec les environs.
- [17] 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.
- [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 30 juillet 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

*John Blatherwick*  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

*Simon Coakeley*  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

*« 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 **27 septembre 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 **17 octobre 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