

DÉCISION**AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision : 28 février 2025
Groupe : 1- Urbain
Dossiers : D08-01-25/B-00001 et D08-01-25/B-00002,
D08-02-25/A-00005 à D08-02-25/A-00007
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérante : 1001091948 Ontario Inc.
Adresse de la propriété : 120, rue Queen Mary
Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe
Description officielle : Partie des lots 112, 113 et 114, plan enregistré 341
Zonage : R3M
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 19 février 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir sa propriété en trois parcelles distinctes afin de construire trois maisons en rangée, conformément aux plans qui accompagnent les demandes. L'habitation existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes seront les suivantes :

Tableau 1 Parcelles proposée

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
Conservée	6,77 m	25,86 m	175,1 m ²	1	120, rue Queen Mary

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00001	5,51 m	25,86 m	142,5 m ²	2	122, rue Queen Mary
B-00002	6,77 m	25,86 m	175,1 m ²	3 et 4	124, rue Queen Mary

- [3] Il est proposé d'établir une servitude sur la partie 4 au bénéfice de la partie 2 aux fins d'accès piétonnier.
- [4] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes ainsi qu'un aménagement qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-25/A-00005 à D08-02-25/A-00007) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00005 : 120, rue Queen Mary, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, maison en rangée proposée :

- a) Permettre la réduction de la superficie de lot à 175,1 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 21,3 % de la profondeur du lot, soit 5,5 mètres, alors que le Règlement précise que la marge de recul minimale requise doit être de 28 % de la profondeur du lot, mais qu'elle ne peut être inférieure à 6 mètres et qu'elle ne doit pas dépasser 7,24 mètres.
- c) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 21,3 % de la superficie du lot, soit 37,2 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de cour arrière minimale de 25 % de la superficie du lot, soit 43,78 mètres carrés dans le cas présent.

A-00006 : 122, rue Queen Mary, partie 2 sur le plan 4R préliminaire, maison en rangée proposée :

- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 5,51 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 6,0 mètres.
- e) Permettre la réduction de la superficie de lot à 142,5 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.

- f) Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 21,3 % de la profondeur du lot, soit 5,5 mètres, alors que le Règlement précise que la marge de recul minimale requise doit être de 28 % de la profondeur du lot, mais qu'elle ne peut être inférieure à 6 mètres et qu'elle ne doit pas dépasser 7,24 mètres.
- g) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 21,3 % de la superficie du lot, soit 30,3 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de cour arrière minimale de 25 % de la superficie du lot, soit 35,6 mètres carrés dans le cas présent.
- h) Permettre la réduction de la largeur de l'entrée de cour à 2,6 mètres, alors que le Règlement ne permet pas une entrée de cour sur un lot dont la largeur ou la façade est de moins de 6 mètres.

A-00007: 124, rue Queen Mary, parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire, maison en rangée proposée :

- i) Permettre la réduction de la superficie de lot à 175,1 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.
- j) Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 21,3 % de la profondeur du lot, soit 5,5 mètres, alors que le Règlement précise que la marge de recul minimale requise doit être de 28 % de la profondeur du lot, mais qu'elle ne peut être inférieure à 6 mètres et qu'elle ne doit pas dépasser 7,24 mètres.
- k) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 21,3 % de la superficie du lot, soit 37,2 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de cour arrière minimale de 25 % de la superficie du lot, soit 47,78 mètres carrés dans le cas présents.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Christian Campanale, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. En réponse aux questions du Comité concernant le contexte du quartier, M. Campanale souligne qu'une nouvelle maison individuelle isolée est en cours de construction sur le terrain voisin et que l'aménagement qui se trouve en face de la propriété en question a été converti en un immeuble d'habitation de faible hauteur de quatre étages.
- [7] M. Campanale aborde également les conditions figurant dans le rapport d'urbanisme de la Ville et exprime des préoccupations concernant les conditions 3

et 4 demandées, qui exigeraient un plan révisé de nivellement et de viabilisation reflétant les changements de conception nécessaires pour minimiser l'excavation dans la zone critique des racines de « l'arbre 1 », situé à l'extérieur de l'enveloppe de bâtiment de plein droit pour la maison en rangée proposée sur la partie 1, et un plan de plantation d'arbres montrant un nouvel arbre de remplacement sur chaque lot proposé. Il affirme que l'arbre 1 ne peut être conservé sans réduire considérablement la taille de la maison en rangée ou sans supprimer le stationnement. Il explique également que la conservation de l'arbre 1 rendrait difficile l'accès des véhicules de construction au site, qui est déjà entravé par les lignes électriques aériennes existantes. Il fait valoir que l'obligation de planter un nouvel arbre sur chaque lot est trop onéreuse pour un projet de cette taille.

- [8] En réponse aux questions du Comité, le forestier de la Ville, Julian Alvarez-Barkham, confirme que l'arbre 1 est en bonne santé et qu'il est situé à l'extérieur de l'enveloppe du bâtiment de plein droit, et qu'il devrait donc être conservé en priorité. Il affirme avoir discuté de la conservation de l'arbre 1 avec l'agent de la requérante, qui a indiqué qu'il n'était pas possible de le conserver parce qu'il préférerait aménager une aire de stationnement et une entrée de cour dans la cour avant. Il précise également que la condition 3 a été modifiée pour exiger soit la preuve de modifications de la conception afin de conserver l'arbre 1, soit un volume de sol suffisant pour accueillir des arbres de remplacement, comme l'exige la condition 4. Par ailleurs, il fait remarquer qu'il est de règle de planter des arbres de remplacement lorsqu'il est proposé d'enlever des arbres existants.
- [9] En réponse à d'autres questions, M. Alvarez-Barkham se dit préoccupé par la perte de l'arbre 1, que les conditions 3 et 4 soient imposées ou non, mais il souligne qu'elles sont recommandées pour atténuer l'impact de son enlèvement.
- [10] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran confirme qu'elle n'aurait aucune objection à l'égard des demandes, que les conditions 3 et 4 soient imposées ou non, car la proposition est conforme à l'intention du Règlement de zonage et aux politiques du Plan officiel qui encouragent la densification.
- [11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, information sur le résumé des parcelles, plans, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 février 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 13 février 2025, sans aucune objection;
- Hydro One, courriel daté du 13 février 2025, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 12 février 2025, sans aucune observation;
- N. Benamra, Association communautaire d'Overbrook, courriel daté du 18 février 2025, avec des observations.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

- **DEMANDES D'AUTORISATION REFUSÉES**
- **DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES REFUSÉES**

Les demandes d'autorisation doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[13] En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir d'accorder une autorisation s'il est convaincu qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité doit être convaincu qu'une demande est conforme à la Déclaration de principes provinciale et tient compte des questions d'intérêt provincial en vertu de l'article 2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

Critères

(24) L'examen de l'ébauche du plan de lotissement tient compte notamment des questions de santé, de sécurité, de commodité, d'accessibilité pour les personnes handicapées et de bien-être des habitants actuels et futurs de la municipalité et porte aussi sur :

- a) l'effet de l'exploitation du lotissement proposé sur les questions d'intérêt provincial visées à l'article 2;
- b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt public;
- c) la conformité ou non de ce plan avec le plan officiel et les plans adjacents de lotissement, s'il en est;
- d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement;
- d.1) si des logements abordables sont proposés, la mesure dans laquelle les logements proposés sont appropriés pour servir de logements abordables;
- e) le nombre, la largeur, l'emplacement des voies publiques, leurs pentes et élévations proposées, et le caractère adéquat de ces aspects, ainsi que les voies publiques reliant celles qui sont situées dans le lotissement proposé à celles du réseau existant dans les environs et le caractère adéquat de ces voies publiques qui relient;
- f) les dimensions et la forme des lots proposés;
- g) les restrictions existantes ou proposées, s'il en est, touchant le terrain dont le lotissement est proposé ou les bâtiments et constructions dont l'édification est proposée, ainsi que les restrictions, s'il en est, touchant un terrain contigu;
- h) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;
- i) le caractère adéquat des services publics et municipaux;
- j) le caractère adéquat des emplacements scolaires;
- k) la partie du terrain, s'il en est, dans le lotissement proposé, qui, à l'exclusion des voies publiques, est destinée à être cédée ou affectée à des fins publiques;
- l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l'énergie, les stocks disponibles, les modes d'approvisionnement, l'utilisation efficiente et la conservation et
- m) les liens entre le dessin du plan de lotissement proposé et les questions de réglementation du plan d'implantation relatives à toute exploitation sur le terrain, si ce dernier se trouve également dans une

zone de réglementation du plan d'implantation désignée en vertu du paragraphe 41 (2) de la présente loi ou du paragraphe 114 (2) de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. 1994, chap. 23, art. 30; 2001, chap. 32, par. 31 (2); 2006, chap. 23, par. 22 (3) et (4); 2016, chap. 25, annexe 4, par. 8 (2).

Les demandes de dérogations mineures doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [14] 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.

Effet des observations sur la décision

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [17] Au vu des éléments de preuve, seulement deux des quatre membres du Comité qui ont entendu les demandes (la présidente A. M. Tremblay et la membre S. Lécuyer) considèrent que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales et que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial. La présidente A. M. Tremblay et la membre S. Lécuyer sont également convaincues qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire pour l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité et que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [18] La présidente A. M. Tremblay et la membre S. Lécuyer estiment également que, puisque l'aménagement proposé permet d'ajouter des unités résidentielles à une échelle locale appropriée, les dérogations demandées sont, du point de vue de l'aménagement et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du lot.

- [19] La présidente A. M. Tremblay et la membre S. Lécuyer estiment aussi que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [20] Par ailleurs, la présidente A. M. Tremblay et la membre S. Lécuyer sont 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.
- [21] En outre, la présidente A. M. Tremblay et la membre S. Lécuyer estiment 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.
- [22] Inversement, en se fondant sur les éléments de preuve, les membres J. Blatherwick et A. Keklikian ne sont pas convaincus que la proposition est conforme à l'objet et à l'intention générale du Plan officiel, qui encourage la préservation du couvert forestier urbain et exige que les décisions en matière de planification et d'aménagement, y compris les décisions du Comité de dérogation, accordent la priorité à la conservation et à la protection des grands arbres sains plutôt qu'aux plantations de remplacement. Les membres J. Blatherwick et A. Keklikian estiment que la perte de l'arbre 1 peut être évitée et que la justification du projet d'aménagement fournie n'est pas suffisante pour en permettre l'abattage.
- [23] Conformément aux *Règles de procédure* du Comité, toute demande faisant l'objet d'un partage des voix est réputée refusée.
- [24] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient refusées et que l'autorisation provisoire ne soit pas donnée.
- [25] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes de dérogations mineures soient refusées et que les dérogations ne soient pas autorisées.

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

Refuse
« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Refuse
« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Accepte
« 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 **28 février 2025**.

« Michel Bellemare »
MICHEL BELLEMARE
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 20 mars 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au 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 l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veuillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

AVIS À LA REQUÉRANTE

Si une entente d'aménagement est nécessaire, la demande doit être présentée au moins 30 jours ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation et doit comprendre tous les documents requis, notamment ceux relatifs aux transferts, aux servitudes et aux reports, ainsi que toutes les études techniques approuvées. Si vous ne remplissez pas les conditions de l'autorisation provisoire dans le délai de deux ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que votre demande « est réputée avoir été refusée ».

This 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/Comitedederoation
cded@ottawa.ca
613-580-2436

D08-01-25/B-00001 et D08-01-25/B-00002
D08-02-25/A-00005 à D08-02-25/A-00007