

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	10 mai 2024
Groupe :	1– Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00074
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	1119 Heron Road Inc.
Adresse de la propriété :	1119, chemin Heron
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 8, plan enregistré 527
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une nouvelle maison jumelée, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison et les remises existantes seront démolies.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,62 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 9 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,3 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 270 mètres carrés.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE**Résumé des observations orales**

- [4] L'agent de la requérante, Muhanad Joudeh, confirme que la remise qui se trouve à l'arrière du lot serait démolie.
- [5] En réponse aux questions du Comité, le forestier municipal Julian Alvarez-Barkham indique qu'il n'y a pas suffisamment d'espace sur la propriété en question pour accueillir le nombre d'arbres de compensation qui est exigé, et qu'un permis serait nécessaire pour l'enlèvement d'arbres appartenant à la ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [6] 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

- [7] 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 une lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un plan de plantation d'arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 25 avril 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 30 avril 2024, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 23 avril 2024, avec des observations;
 - S. Chiota, résident, courriel reçu le 25 avril 2024, avec des préoccupations; courriel reçu le 1^{er} mai 2024, avec des préoccupations;

- P. Smorenburg, résident, courriel reçu le 1^{er} mai 2024, avec des préoccupations.

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « l'objectif de la largeur et de la superficie minimales du lot consiste à assurer que le lot est d'une taille suffisante pour permettre l'accès des véhicules, l'accès à la cour arrière et une aire d'agrément suffisante. La requérante a démontré que ces fonctions peuvent être maintenues malgré la réduction de la largeur et de la superficie du lot ».
- [11] 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.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

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

Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIA
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
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 **10 mai 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 **30 mai 2024**, 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.

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/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436