

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	26 avril 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00232
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Helmand Home Inc.
Adresse de la propriété :	820, rue High
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Lot 19, plan enregistré 199
Zonage :	R4N
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite céder une partie de son bien-fonds au propriétaire du bien-fonds voisin au nord, situé au 814, rue High et construire un bâtiment de huit logements superposés. La maison existante sera démolie.
- [2] Lors de l'audience du 14 novembre 2023, le Comité a ajourné l'étude de la demande *sine die* pour donner le temps à la requérante de répondre aux préoccupations soulevées par le personnel des Services de planification. La propriétaire a maintenant révisé sa proposition et souhaite aller de l'avant.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La propriétaire 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 17,1 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.
 - b) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 3,0 mètres, alors que le Règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,7 mètres.
 - c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 28,25 % de la profondeur du lot ou 10,7 mètres, alors que le Règlement exige une

marge de recul de la cour arrière d'au moins 30% de la profondeur du lot ou 11,4 mètres.

- d) Permettre la réduction du paysagement végétalisé à 27,4 % (50,2 mètres carrés) de la cour arrière, alors que le Règlement exige un paysagement végétalisé de 30 % (183 mètres carrés) de la cour arrière.
 - e) Permettre huit (8) places de stationnement pour résidents, alors que le règlement exige 10 places de stationnement.
 - f) Permettre une (1) place de stationnement pour visiteurs, alors que le Règlement exige au moins deux (2) places de stationnement pour visiteurs.
- [4] La demande indique également que la propriété fait actuellement l'objet de la demande d'autorisation D08-01-23/A-00244 en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

À l'audience du 16 avril 2024, le Comité laisse entendre qu'un ajournement de la demande pourrait être nécessaire pour permettre au requérant de réviser la demande et la justification de l'aménagement afin de tenir compte des critères pour les demandes d'autorisation. William Ritcey, agent de la requérante, s'oppose à un ajournement et précise que la dérogation (d) est demandée pour permettre une réduction de l'aire paysagère totale. Le Comité accepte d'entendre la demande sans délai.

Résumé des observations orales

- [5] M. Ritcey présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [6] Le Comité note que la dérogation demandée (d) doit être modifiée comme suit :
- d) Permettre la réduction de l'aire paysagère ~~végétalisée~~-totale à **26,1 26,9 % (49,3 171 mètres carrés) de la cour arrière**, alors que le Règlement exige une aire paysagère **totale** de 30 % (183 **196,2** mètres carrés) du lot ~~de la cour arrière~~.
- [7] Avec l'accord de toutes les parties, la demande est modifiée en conséquence.
- [8] L'urbaniste de la Ville, Samantha Gatchene, confirme qu'elle n'a aucune préoccupation au sujet de la demande.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[10] 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

[11] 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, les plans, un rapport d'information sur les arbres révisé, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 avril 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 9 novembre 2023, avec quelques préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 11 avril 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 10 novembre 2023, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 avril 2024, avec des observations; courriel reçu le 8 novembre 2023, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 16 avril 2024, sans aucune observation;
- C. Mergie et I. Marcinek, résidents, courriel reçu le 16 avril 2024, s'opposant à la demande; reçu le 10 novembre 2023 s'opposant à la demande;
- M. Bara-Swidarska, résident, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

[12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [13] 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*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, en soulignant que « [l]a réduction de la largeur des lots permet d'obtenir deux lots de taille suffisante pour l'aménagement ».
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [19] Enfin, le Comité conclut 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.
- [20] 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 18 mars 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

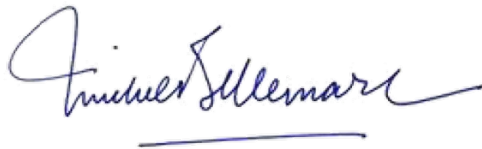
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
JULIANNE WRIGHT
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 **26 avril 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 **16 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.

Ce 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