

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	26 juillet 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00149, D08-02-24/A-00164 et D08-02-24/A-00165
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	David Palmer
Adresse de la propriété :	1071, chemin Heron
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 10, plan enregistré 527
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le requérant souhaite construire trois maisons en rangée de trois étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00149, maison en rangée (côté est)

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 5,27 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 6 mètres.
- b) **[Supprimée]**
- c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11,92 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.

- d) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à **4,5 mètres**, alors que le Règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 6,0 mètres.
- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 161,17 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

A-00164, maison en rangée (centre)

- f) Permettre la réduction de la largeur du lot à 4,01 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 6 mètres.
- g) **[Supprimée]**
- h) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11,92 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.
- i) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à **4,5 mètres**, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 6 mètres.
- j) Permettre la réduction de la superficie du lot à 122,17 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

A-00165, maison en rangée (côté ouest)

- k) Permettre la réduction de la largeur du lot à 5,99 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 6 mètres.
- l) Permettre la réduction de la superficie consacrée au paysagement végétalisé à **14 %** de celle de la cour avant, alors que le Règlement exige une superficie de paysagement végétalisé d'au moins 30 % de celle de la cour avant.
- m) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11,92 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.
- n) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à **4,5 mètres**, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 6 mètres.
- o) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale à 0,4 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale d'au moins 1,2 mètre.

[3] Les demandes indiquent 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] Chris Jalkotzy, agent du requérant, présente une série de diapositives, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Dans sa présentation, M. Jalkotzy décrit le chemin Heron comme une rue en transition, indiquant qu'elle est essentiellement bordée de maisons individuelles isolées, mais qu'elle est désignée dans le nouveau Plan officiel comme un futur corridor de transport en commun et qu'elle est destinée à une plus grande densité, avec des bâtiments de quatre à six étages. Il explique également que le plan d'implantation a été révisé en réponse aux préoccupations soulevées par la Ville, soulignant que la marge de recul de la cour avant a été portée à 4,5 mètres et que le nombre de places de stationnement a été réduit.
- [5] M. Jalkotzy confirme que, compte tenu du plan révisé, les demandes doivent être modifiées comme suit :

A-00149, maison en rangée (côté est)

- b) ~~Permettre la réduction de la superficie consacrée au paysage végétalisé à 8 % de celle de la cour avant, alors que le Règlement exige une superficie de paysage végétalisé correspondant à 30 % de celle de la cour avant. [Supprimée]~~
- d) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à **3 4,5 mètres**, alors que le Règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 6,0 mètres.

A-00164, maison en rangée (centre)

- g) ~~Permettre la réduction de la superficie consacrée au paysage végétalisé à 0 % de celle de la cour avant, alors que le Règlement exige une superficie minimale de paysage végétalisé correspondant à au moins 30 % de celle de la cour avant. [Supprimée]~~
- i) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à **3, 4,5 mètres**, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 6 mètres.

A-00165, maison en rangée (côté ouest)

- l) Permettre la réduction de la superficie de paysage végétalisé à ~~40~~ **14 %** de celle de la cour avant, alors que le Règlement exige une superficie de paysage végétalisé d'au moins 30 % de celle de la cour avant.
- n) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à **3 4,5 mètres**, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 6 mètres.

- [6] M. Jalkotzy répond aux questions du Comité et précise que les maisons en rangée proposées à l'est et au centre comprendraient chacune deux logements supplémentaires, et que la maison en rangée à l'ouest comprendrait un logement supplémentaire, pour un total de huit logements sur la propriété.
- [7] En réponse aux questions concernant les demandes d'augmentation de la hauteur des bâtiments, M. Jalkotzy explique qu'il y a une pente sur la propriété qui affecte le niveau moyen à partir duquel la hauteur des bâtiments est calculée et réitère que le Plan officiel prévoit des bâtiments de quatre à six étages à cet endroit. Il souligne également que l'emprise de la ville offre une séparation de 8 mètres entre la ligne de lot avant et le chemin Heron, ce qui atténue l'impact d'une hauteur de bâtiment accrue sur le paysage de rue.
- [8] En réponse à une question concernant la consultation publique, M. Jalkotzy indique qu'il a communiqué avec le conseiller de quartier et l'association communautaire locale, et qu'il a rencontré les voisins immédiats, et il fait remarquer qu'aucune préoccupation n'a été soulevée.
- [9] L'urbaniste Margot Linker confirme qu'elle n'a aucune préoccupation au sujet des demandes, à la lumière du plan révisé. Elle souligne que la largeur de l'emprise de la ville le long du chemin Heron atténuerait l'impact de l'augmentation de la hauteur des bâtiments. Elle affirme que la Ville n'a aucune inquiétude quant à la configuration du stationnement proposé ou à la capacité de l'infrastructure existante à soutenir l'aménagement proposé, qui sera évaluée plus en détail à l'étape du permis de construire.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES REFUSÉES

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 obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, avec révisions, y compris une justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 juillet 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune observation.

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 refuse les demandes.
- [14] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité n'est pas convaincu par la preuve présentée que la proposition, qui dépasse de beaucoup la hauteur de bâtiment des aménagements environnants, s'intégrerait bien dans le quartier et que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [16] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition ne représente pas un aménagement ordonné et n'est pas compatible avec les environs.
- [17] De plus, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, ne sont pas mineures et qu'elles auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines et le quartier en général.
- [18] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées .

Simon Coakeley
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

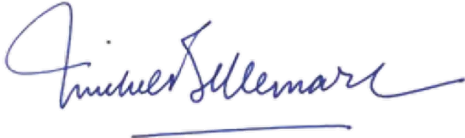
John Blatherwick
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Ann. M. Tremblay
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Arto Keklikian
ARTO KEKLIKIAN
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 **26 juillet 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 **15 août 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

