

**DÉCISION****DÉROGATION MINEURE/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

<b>Date de la décision :</b>	20 janvier 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-02-22/A-00295
<b>Propriétaire(s) :</b>	Jackson Homes Inc.
<b>Adresse :</b>	7459, chemin Copeland
<b>Quartier :</b>	21 – Rideau-Goulbourn
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 13, concession 5, canton géographique de Goulbourn
<b>Zonage :</b>	RU
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	11 janvier 2023

**OBJET DE LA DEMANDE :**

[1] La propriétaire souhaite construire une maison isolée sur son bien-fonds.

**DISPENSE REQUISE**

[2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la réduction du retrait de la maison proposée par rapport à une Zone de réserve de granulat minéral (MR1) à 59,1 mètres, alors que le règlement exige qu'une habitation soit en retrait d'au moins 150 mètres par rapport à une Zone de réserve de granula minéral.

[3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

[4] Avant l'audience prévue le 16 novembre 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Stephan Kukkonen, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, visant à permettre à la requérante de déposer une version révisée de la zone de réserve de granulats minéral. Chris Clarke, agent de la requérante, se dit d'accord avec la demande d'ajournement. Avec l'assentiment de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 12 janvier 2022.

- [5] Lors de l'audience du 11 janvier 2023, le président du Comité fait prêter serment à Josh Jackson, représentant la propriétaire du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [6] Le Comité entend une présentation de Chris Clarke, agent de la requérante, et de Gary McLaren, spécialiste des agrégats, qui examinent la dérogation par rapport à la zone MR1 et l'état du puits autorisé et de ses ressources épuisées.
- [7] En réponse aux questions du Comité, M. Clarke confirme que la maison est construite et que le problème n'a pas été signalé à l'étape du permis de construire. M. McLaren confirme qu'il n'y a pas de substrat rocheux dans cette région et que la mine est strictement réservée au sable et au gravier.
- [8] L'urbaniste Jack Graham déclare que, malgré l'Évaluation révisée de l'impact sur les ressources minérales (EIRM) révisée fournie par la requérante, la Direction générale a toujours des préoccupations au sujet de la dérogation demandée, car elle est liée aux politiques actuellement en vigueur.
- [9] Tracy Zander, qui représente également la requérante, est aussi présente.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE**

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [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.
- [12] En se fondant sur la preuve, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la ville soulève des « préoccupations importantes » concernant la demande. Le rapport souligne que « les préoccupations concernant la proximité de la zone adjacente d'extraction de ressources minérales demeurent ». Toutefois, le Comité est convaincu que l'analyse de M. McLaren de l'impact sur les ressources minérales est suffisante pour répondre aux politiques d'examen du Plan officiel.
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée à l'effet que la dérogation entraînerait des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines.

- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien dans le voisinage, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [16] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition convient à l'emplacement tout en respectant le caractère rural de la région.
- [17] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [18] Enfin, le Comité est convaincu que, parce que la proposition préserve le caractère du quartier, la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera aucune incidence négative sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve** des conditions suivantes :
1. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, prévoyant l'engagement ou l'avis suivant, qui s'applique au terrain et lie le ou les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :  
  
« La propriété en question se trouve à moins de 120 mètres de terrains zonés pour l'extraction de ressources et peut être soumise à des niveaux de bruit et de poussière qui peuvent constituer une nuisance; ni la propriétaire de ces ressources ni la Ville d'Ottawa n'assument la responsabilité, financière ou autre, de fournir des solutions à la déficience, ces solutions étant la seule responsabilité de la propriétaire. »  
  
Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle elle a été enregistrée sur le titre de propriété.
  2. 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 11 octobre 2022, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« Fabian Poulin »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

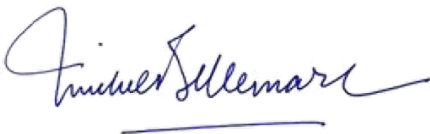
« Terence Otto »  
TERENCE OTTO  
MEMBRE

« Steven Lewis »  
STEPHEN LEWIS  
MEMBRE

« Martin Vervoort »  
MARTIN VERVOOT  
MEMBRE

« Jocelyn Chandler »  
JOCELYN CHANDLER  
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 **20 janvier 2023**.



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 **9 février 2023**, 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