

## 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-00327
<b>Propriétaire(s) :</b>	Brian Elder et Voahangy Thorp
<b>Adresse :</b>	15, cour Horned Lark
<b>Quartier :</b>	19 – Orléans Sud-Navan
<b>Description officielle :</b>	lot 10, concession 9, canton géographique de Cumberland
<b>Zonage :</b>	V1E[842r]
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	11 janvier 2023

#### OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison isolée sur leur bien-fonds conformément aux plans déposés auprès du Comité.

#### DISPENSE REQUISE

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la réduction du retrait de la cour latérale depuis la ligne de lot ouest à 55 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 70 mètres.
- [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] Le président du Comité fait prêter serment à Brian Elder, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage d'avis ont été respectées.
- [5] Tracy Zander, agente des requérants, présente un aperçu de la demande, soulignant les conditions contraignantes de la propriété pour le développement. Elle précise aussi au Comité qu'une étude sur le bruit a été réalisée.

- [6] Le Comité entend l'urbaniste Jack Graham, qui signale que les Services de planification ont reçu la réponse des requérants concernant les observations au sujet de l'étude sur le bruit. Il confirme que les préoccupations formulées ont été prises en compte et que la condition exigeant une étude d'atténuation du bruit et des vibrations n'est plus nécessaire.
- [7] Le Comité entend James Holland, de la Conservation de la Nation Sud, qui souligne la présence d'une pente raide le long de la limite arrière de la propriété. Il affirme que la propriété se trouve au pied de cette pente où toute érosion pourrait avoir un impact négatif au sommet de la pente. M. Holland laisse entendre qu'il serait prudent de demander à un ingénieur d'évaluer la propriété et de se pencher sur la nécessité d'une étude plus approfondie en fonction de la proposition.
- [8] Eric Chatelain, qui représente également les requérants, fait valoir que la maison est suffisamment éloignée du sommet de la pente pour que cela ne soit pas un problème. Il déclare, en réponse aux questions du Comité, que le lotissement a été enregistré vers 2018, et qu'un besoin d'études sur la stabilité des pentes aurait vraisemblablement été détecté lors du processus de lotissement. Il confirme en outre qu'un rapport géotechnique a été versé au dossier et il est en mesure d'assurer qu'une évaluation de la stabilité des pentes a été effectuée par une société d'ingénierie.
- [9] Compte tenu des preuves fournies par les agents des requérants, le Comité est d'avis qu'il n'est pas nécessaire d'imposer la condition demandée dans le rapport d'urbanisme.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDE ACCORDÉE**

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande 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 rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » concernant la demande; toutefois, le Comité note que les Services de planification se sont dit satisfaits de la réponse fournie par les agents des requérants.

- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait un impact négatif inacceptable 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 préserve le caractère du quartier.
- [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 la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera aucune incidence négative sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 2 décembre 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