

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	10 février 2023
Dossier :	D08-02-22/A-00342
Propriétaires :	Ray Kuntz et Hélène Ouellette-Kuntz
Adresse :	4806, chemin Mohrs
Quartier :	5 - West Carleton-March
Description officielle :	lot 88 et partie du lot 87, concession 6, plan enregistré 81; canton géographique de Fitzroy
Zonage :	V1H[710r]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} février 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un garage isolé à l'ouest de la maison existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait d'un cours d'eau (rivière Mississippi) à 27 mètres pour un bâtiment accessoire, alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 mètres par rapport à un cours d'eau.
 - b) Permettre la réduction du retrait avant à 3,5 mètres pour un bâtiment accessoire, alors que le règlement exige un retrait avant minimal de 9 mètres.
 - c) Permettre l'augmentation de la hauteur d'un bâtiment accessoire à 7,5 mètres, alors que le règlement permet une hauteur maximale de 4,5 mètres.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président du Groupe fait prêter serment à Ray Kuntz, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] Luke Teeft, urbaniste municipal, est également présent et affirme qu'il n'a aucune préoccupation concernant la demande.
- [6] Le président fait remarquer qu'il n'est pas nécessaire d'exiger un avis sur le titre pour traiter de la stabilité des pentes comme condition de l'approbation des dérogations demandées, tel qu'il a été demandé dans le rapport d'urbanisme de la Ville. Le Comité convient que cette condition n'est ni nécessaire ni appropriée, notant que la stabilité des pentes sera traitée de façon appropriée dans les processus de délivrance de permis de l'Office de protection de la nature et des Services du Code du bâtiment de la Ville.
- [7] L'autre propriétaire, Hélène Ouellette-Kuntz, est aussi présente à l'audience.

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

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [9] 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.
- [10] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « Bien qu'elle soit plus haute que l'habitation située sur la propriété voisine, elle n'est pas différente de la plupart des autres structures du village. Cela est également conforme à l'intention du Règlement de zonage selon laquelle les structures accessoires ne doivent pas dépasser en taille l'habitation principale. Les requérants ont présenté également un design qui est conforme au style architectural de l'habitation existante. »
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] 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 environnants.

- [14] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [15] 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] 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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 26 janvier 2023, dans la mesure où ils concernent les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *Steven Lewis* »
STEVEN LEWIS
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
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 **10 février 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 **2 mars 2023**, 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