

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	12 avril 2024
<b>Groupe :</b>	3 – Rural
<b>Dossiers :</b>	D08-02-24/A-00029 et D08-02-24/A-00030
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	T & L Carroll Holdings Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	3160, chemin Carp
<b>Quartier :</b>	5 – West Carleton-March
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 11 et 12, concession 2; canton géographique de Huntley
<b>Zonage :</b>	RC9
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience</b>	2 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds vacant en deux parcelles distinctes, conformément aux plans déposés avec les demandes. Un nouveau lot sera aménagé pour une utilisation commerciale/industrielle et l'autre lot est destiné à un futur lotissement.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

**A-00029 : 3112, chemin Carp**

- a) Permettre l'aménagement d'un terrain qui jouxte une rue publique améliorée sur 0,0 mètre, alors que le Règlement stipule que nul ne peut aménager ou utiliser autrement un terrain à moins que celui-ci ne jouxte une rue publique améliorée sur une distance d'au moins 3,0 mètres.
- b) Permettre le morcellement d'un terrain qui jouxte une rue publique améliorée sur une distance de 0,0 mètre, alors que le Règlement stipule qu'il est interdit de

morceler un terrain à moins que le terrain morcelé et le terrain conservé ne jouxtent chacun une rue.

- c) Permettre que la ligne de lot sud-est soit considérée comme la ligne de lot avant, alors que le Règlement stipule, en partie, que la ligne de lot avant est la ligne de lot qui jouxte une rue sur la plus courte distance.

**A-00030 : 3160, chemin Carp**

- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 26,0 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 30,0 mètres.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

[3] Bridget Alchawa, agente de la requérante, confirme qu'elle a communiqué avec un propriétaire voisin pour discuter de ses préoccupations. En réponse aux questions du Comité, Mme Alchawa précise que l'emplacement de la servitude correspondrait à la future entrée du lotissement proposé.

[4] L'urbaniste Luke Teeft est également présent.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES**

**Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[5] 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**

[6] 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, un rapport hydrogéologique, des transferts de terrain, un registre des parcelles, des plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 mars 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 26 mars 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 26 mars 2024, sans aucune observation;
- Administration de l'aéroport international MacDonald-Cartier d'Ottawa, courriel reçu le 20 mars 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 22 mars 2024, sans aucune observation;
- S. et B. Burke, résidents, courriel reçu le 28 mars 2024, avec des préoccupations.

### **Effet des observations sur la décision**

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [8] 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*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « [[I]es dérogations mineures demandées tiennent compte des particularités de la parcelle morcelée à laquelle une réserve de 30 cm est imposée. Le lot est par ailleurs conforme aux exigences du Règlement de zonage pour la zone RC9 ».
- [10] 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.
- [11] 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.
- [12] 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.

[13] 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.

[14] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[15] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« *William Hunter* »  
WILLIAM HUNTER  
VICE-PRÉSIDENT

« *Terence Otto* »  
TERENCE OTTO  
MEMBRE

« *Beth Henderson* »  
BETH HENDERSON  
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 **12 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 **2 mai 2024**, 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