

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	24 mai 2024
Groupe :	3– Rural
Dossier :	D08-02-24/A-00095
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Mattamy (Maple Grove) Ltd.
Adresse de la propriété :	753, privé Kinstead
Quartier :	6 – Stittsville
Description officielle :	Partie de l'îlot 5, plan enregistré 4M-1720
Zonage :	R3YY [2796]
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	14 mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire a entrepris la construction d'un îlot de douze habitations en rangée de trois étages, dos à dos, et l'une des habitations ne sera pas conforme au Règlement de zonage, comme le montrent les plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre qu'un porche couvert s'avance jusqu'à 0,8 mètre d'une ligne de lot latérale intérieure, alors que le Règlement permet à un porche couvert de faire saillie jusqu'à 2 mètres dans une cour requise, mais pas à moins d'un (1) mètre d'une ligne de lot.
 - b) Permettre qu'un balcon couvert s'avance jusqu'à 0,5 mètre d'une ligne de lot latérale intérieure, alors que le Règlement permet à un balcon couvert de faire saillie jusqu'à 2 mètres dans une cour requise, mais pas à moins d'un mètre (1) d'une ligne de lot.
- [3] La demande indique 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] Thomas Freeman et Nico Church, les agents de la requérante, et Luke Teeft, l'urbaniste de la Ville, sont présents.
- [5] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit acceptée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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 fournir sur demande.
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 mai 2024, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 7 mai 2024, sans aucune objection.

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le contexte du site est tel que les balcons et les porches donneront sur une maison unifamiliale qui se trouve au 1837, chemin Maple Grove et n'empiéteront pas sur la cour arrière de cette propriété ».
- [11] Le Comité note également que les demandes ont pour objet de rendre légale, après coup, une structure déjà construite qui n'est pas conforme à la réglementation de zonage. Le Comité n'approuve pas la pratique consistant à construire d'abord et à demander une autorisation ensuite. Un propriétaire qui agit ainsi court le risque, comme tout autre requérant, de voir sa demande rejetée. Qui plus est, si le Comité refuse d'autoriser une dérogation mineure pour une structure non conforme déjà construite, un propriétaire pourrait être dans l'obligation de la rendre conforme ou de l'enlever, sans tenir compte des coûts ou des difficultés pour le propriétaire. Toutefois, le fait que la proposition ait déjà été construite n'entre pas en ligne de compte dans la décision du Comité, que ce soit de manière négative ou favorable. Le Comité doit examiner chaque demande selon son bien-fondé, en se fondant sur les preuves et selon les quatre critères prévus par la loi. La Loi sur l'aménagement du territoire ne prévoit pas de cinquième critère pour déterminer si un propriétaire a enfreint les règlements municipaux relatifs à la construction. C'est plutôt le rôle exclusif de la Ville de répondre aux préoccupations liées à la construction et de faire respecter ses propres règlements. Le Comité n'a aucune compétence en la matière.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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 qui est compatible avec les environs.

- [15] 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.
- [16] 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 déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 16 avril 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *William Hunter* »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

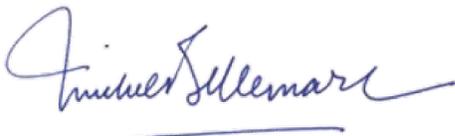
« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *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 **24 mai 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 **13 juin 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.

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