

DÉCISION DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	12 avril 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00035
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Argo (Jock River) Ltd.
Adresse de la propriété :	519, plateau Elation
Quartier :	3 – Barrhaven Ouest
Description officielle :	Lot 245, plan enregistré 4M-1736
Zonage :	R3YY[2766]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une maison isolée, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre une marge de recul de la cour arrière de 4,5 mètres pour 55 % de la largeur du lot, la superficie totale de la cour arrière ne devant pas être inférieure à 54 mètres carrés, alors que le Règlement permet une marge de recul réduite de la cour arrière de 4,5 mètres pour un maximum de 50 % de la largeur du lot, la superficie totale de la cour arrière ne devant pas être inférieure à 54 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Tim Eisner et Daniel Rokin, agents de la requérante, donnent un aperçu de la demande et confirment que la dérogation demandée vise à offrir un choix de design sur la propriété en question qui a été choisie par les acheteurs

éventuels dans le nouveau lotissement. M. Eisner fait remarquer que, malgré la dérogation demandée, l'aire d'agrément de la cour arrière sera plus grande que ne l'exige le Règlement de zonage.

[4] Penelope Horn, l'urbaniste de la Ville, est également présente.

[5] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

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 obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, un registre des parcelles, la justification de l'aménagement, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 mars 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 27 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, courriel reçu le 22 mars 2024.

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, la Majorité du Comité est convaincue (les membres J. Baltz et J. Wright étant en désaccord) que la dérogation demandée respecte 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 « [l']intention de la zone R3YY consiste notamment à assurer la fourniture d'une aire d'agrément suffisante et à limiter les possibilités de surplomb. La réduction de la marge de recul de la cour arrière permet tout de même d'offrir une cour arrière qui dépasse l'exigence de 54 mètres carrés. »
- [11] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable 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] La Majorité du Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [14] Par ailleurs, la Majorité du 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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [15] Enfin, la Majorité du Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 29 février 2024, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 29 février 2024, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Dissident
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Dissidente
JULIANNE WRIGHT
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 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