

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	27 septembre 2024
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-02-24/A-00173
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Valecraft Homes (2019) Ltd
Adresse de la propriété :	1126, promenade Cope
Quartier :	Stittsville - 6
Description officielle :	Partie de l'îlot 41, plan 4M-1740
Zonage :	R3Z [2920]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante a construit un ensemble de cinq maisons en rangée. L'une des maisons en rangée est dotée d'une entrée de cour qui ne répond pas aux exigences du Règlement de zonage.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre qu'une entrée de cour occupe 60 % de la cour avant, alors que le Règlement exige que la superficie de l'entrée de cour ne dépasse pas 50 % de la superficie de la cour dans laquelle elle est située.
- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le 6 août 2024, l'examen de la demande a été reporté au 20 août 2024, à la demande de l'urbaniste Elizabeth King, pour donner le temps à la requérante de consulter le personnel de l'urbanisme. Le 20 août 2024, l'examen de la demande a été de nouveau reporté au 3 septembre 2024, à la demande de Danny Page, agent de la requérante, pour d'autres consultations. Le 3 septembre 2024, le

Comité a de nouveau reporté l'examen de la demande au 17 septembre 2024, afin de donner au personnel de l'urbanisme le temps d'examiner un plan d'implantation révisé.

Résumé des observations orales

- [5] Alex Beckett, agent de la requérante, et Elizabeth King, urbaniste, sont présents.
- [6] 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

- [7] 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

- [8] 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 lettre d'accompagnement, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 septembre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 28 août 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 14 août 2024, avec certaines préoccupations; reçu le 1^{er} août avec certaines préoccupations;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection; reçu le 29 août 2024, sans aucune objection; reçu le 19 août 2024, sans aucune objection; reçu le 2 août 2024, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune observation; reçu le 2 août 2024, avec des observations;

- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 13 août 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le personnel a reçu un plan d'implantation révisé le 3 septembre 2024, et le personnel chargé de la gestion des emprises a examiné et approuvé le plan d'implantation révisé qui fait état d'une marge de recul de 6 mètres par rapport à l'intersection, conformément au Règlement sur les voies d'accès privées. Le personnel n'a pas d'autres préoccupations à l'égard de la proposition. »
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le 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.
- [14] Le 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.
- [15] 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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [16] Enfin, le 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.
- [17] 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 3 septembre 2024, en ce qui concerne la dérogation demandée.

Terence Otto
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

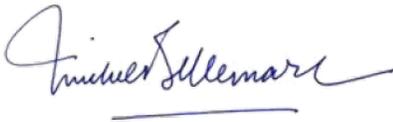
Gary Duncan
GARY DUNCAN
MEMBRE

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 **27 septembre 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 **17 octobre 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.

Ce 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