

## DÉCISION DÉROGATION MINEURE

<b>Date de la décision :</b>	11 octobre 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00230
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Royal S.M.S Construction Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	25, voie Pennard
<b>Quartier :</b>	10 – Gloucester-Southgate
<b>Description officielle :</b>	Partie de l'îlot 13, plan enregistré 4M-997
<b>Zonage :</b>	R4S [923]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	1 <sup>er</sup> octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante a construit une maison jumelée en longueur, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il a depuis été déterminé que l'habitation n'est pas conforme 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 une hauteur de bâtiment accrue de 11,12 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 11 mètres.
- [3] La propriété en question 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] En réponse aux questions du Comité concernant les préoccupations de résidents du voisinage, André Thériault, agent de la requérante, indique que la requérante communiquera avec les voisins pour discuter de leurs préoccupations. M. Thériault confirme que les plans conceptuels sont les mêmes que ceux qui accompagnaient

les demandes présentées et approuvées en 2023, à l'exception de la hauteur du bâtiment.

[5] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran ne soulève aucune préoccupation au sujet de la demande.

[6] 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**

[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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 25 septembre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 septembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des observations;
- G. Nuez, résident, courriel reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024, s'opposant à la demande;
- A. Fraser, résident, courriel reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024, s'opposant à la demande;
- S. et J. Northcott, résidents, courriel reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024, s'opposant à la demande;

- R. et M. Joseph, résidents, courriel reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2024, s'opposant à la demande.

### **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 « cette zone permet un large éventail de types de bâtiments résidentiels, allant des maisons individuelles isolées aux immeubles d'habitation de faible hauteur ne dépassant pas quatre étages ».
- [12] Le Comité note également que la demande vise à régulariser, après coup, une structure déjà construite qui n'est pas conforme aux règles de zonage. 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 sur le fond, au regard des données disponibles et des critères légaux. Le Comité peut autoriser une dérogation mineure s'il estime qu'elle répond aux quatre critères du paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. 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.
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée sont, 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 avoisinants.
- [15] 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.

- [16] 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 qui est compatible avec les environs.
- [17] 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.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée **sous réserve** qu'elle soit limitée à la durée de vie de ce bâtiment uniquement.

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Blatz* »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« *George Barrett* »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Julianne Wright* »  
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 **11 octobre 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 **31 octobre 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messengerie 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.

*Ce 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