

**DÉCISION  
DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	30 août 2024
<b>Groupe :</b>	3 - Rural
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00152
<b>Demande :</b>	Déroгations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	1514947 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	1500, chemin Thomas-Argue
<b>Quartier :</b>	5 – West Carleton – March
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 13 et 14, concession 3, canton géographique de Huntley
<b>Zonage :</b>	T1B
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 août 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La requérante souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour le bâtiment donnant sur le chemin Huisson.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage comme elles sont décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la marge de recul minimale entre les bâtiments sur un même lot à 6,28 mètres, alors que le Règlement exige une distance minimale de 10,0 mètres entre les bâtiments sur un même lot.
  - b) Permettre la réduction de la marge de recul minimale d'un bâtiment accessoire par rapport à une ligne de lot à 5,53 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 12,0 mètres par rapport à une ligne de lot pour un bâtiment accessoire.
  - c) Permettre une façade sur une rue privée, alors que le Règlement exige qu'aucun aménagement ne soit réalisé à moins que le terrain ne soit contigu à une rue publique améliorée sur une distance d'au moins 3,0 mètres.

- d) Permettre une façade sur une rue privée, alors que le Règlement exige qu'il n'y ait pas de morcellement de terrain à moins que le terrain disjoint et le terrain conservé ne soient tous deux contigus à une rue.

### **AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] Le 6 août 2024, l'audience de la demande a été ajournée au 20 août 2024, à la demande de Miranda Virginillo et Greg Winters, agents de la requérante, afin d'avoir le temps de consulter la requérante au sujet des conditions d'autorisation provisoire demandées par la Ville pour la demande de morcellement connexe.

### **Résumé des observations orales**

- [4] M. Virginillo, G. Winters et Luke Teeft, urbaniste, sont présents.
- [5] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit accordée 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 obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, résumé des parcelles, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 août 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 1<sup>er</sup> août 2024, sans aucune préoccupation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 13 août 2024;
- A. Horra, résident, courriel reçu le 5 août 2024, avec des observations;

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune observation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississipi, courriel reçu le 30 juillet 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 24 juillet 2024, sans aucune observation.

### 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 « les réductions de la marge de recul pour les structures sur le site sont jugées acceptables ». Le rapport souligne également que « les structures sont déjà en place ».
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [15] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, 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 au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 6 juin 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Terence Otto »  
TERENCE OTTO  
VICE-PRÉSIDENT

« Beth Henderson »  
BETH HENDERSON  
MEMBRE

« Gary Duncan »  
GARY DUNCAN  
MEMBRE

« Martin Vervoort »  
MARTIN VERVOORT  
MEMBRE

*Absente*  
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 **30 août 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 **19 septembre 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.

*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