

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	14 juin 2024
Groupe :	3– Rural
Dossier :	D08-02-23/A-00296
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	KASF Reality Holdings Corp.
Adresse de la propriété :	1929, chemin 8 th Line
Quartier :	20 – Osgoode
Description officielle :	Partie du lot 12, concession 8, canton géographique d'Osgoode, étant les parties 1 à 3, plan 4R-18176
Zonage :	RU et O1O
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	4 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en trois parcelles distinctes. La maison existante, l'installation d'élevage inoccupée et les bâtiments accessoires resteront sur une parcelle, tandis que les deux autres parcelles seront vacantes.
- [2] Le 6 février 2024, l'audience de la demande a été reportée pour permettre à la requérante de réviser sa proposition. La requérante a ensuite présenté des documents révisés.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] La requérante demande au Comité d'accorder la dérogation mineure au Règlement de zonage décrite ci-après :

A-00296 : 8225, croissant Forest Green (vacante)

- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la distance minimale de séparation à 68 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une distance minimale de séparation de 138 mètres entre la zone constructible de 0,5 hectare sur cette parcelle vacante et l'installation d'élevage inoccupée existante.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Ryan Poulton, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordinateur du Comité.
- [5] Luke Teeft, l'urbaniste de Ville, fait part de ses préoccupations à l'égard de la demande, soulignant que la proposition représente des réductions importantes par rapport à la distance minimale de séparation (DMS) exigée.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Poulton précise que la distance minimale de séparation a été calculée conformément aux lignes directrices provinciales, qui exigent que la distance soit mesurée par rapport à une enveloppe de bâtiment de 0,5 hectare sur le lot morcelé. Il explique toutefois que l'étude d'impact sur l'environnement (EIE) recommandait une enveloppe de bâtiment plus petite, dont le point le plus proche serait situé à 103 mètres de l'installation d'élevage inoccupée. M. Poulton fait valoir que les recommandations de l'EIE devraient être mises en œuvre au moyen d'une entente d'aménagement avec la Ville, ce qui garantirait que la marge de recul réelle sera d'au moins 103 mètres, malgré la réduction demandée à 68 mètres. Il confirme en outre que le lot vacant morcelé aura une façade de 75 mètres le long du croissant Forest Green et que les terrains conservés auront une façade de 56 mètres le long du croissant Forest Green.
- [7] M. Teeft demande qu'en plus des conditions demandées dans le rapport d'urbanisme pour les demandes d'autorisation connexes (D08-01-23/B-00323 et D08-01-23/B-00324), le Comité exige que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville afin de mettre en œuvre les recommandations de l'EIE.
- [8] 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

- [9] 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

- [10] 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 EIE, les calculs de DMS, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 mai 2024, avec certaines préoccupations; reçu le 1^{er} février 2024, demandant un ajournement;
 - Office de protection de la nature de la Nation Sud, courriel reçu le 30 mai 2024, sans aucune objection; reçu le 2 février 2024, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 mai 2024, sans aucune observation; reçu le 30 janvier 2024, sans aucune observation;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation;
 - J. Danby McDonald, résident, courriel reçu le 6 février 2024, avec des préoccupations.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « quelques préoccupations » concernant la demande, soulignant que « [l]a marge de recul demandée est de 68 mètres par rapport à l'enveloppe du bâtiment, alors que le calcul de la DMS recommande 138 mètres ». Toutefois, le rapport note que « le personnel est convaincu que la dérogation mineure demandée répond aux « quatre critères ». Le Comité note également que la marge de recul réelle entre tout aménagement futur sur la parcelle vacante proposée et l'installation d'élevage inoccupée existante sera d'au moins 103 mètres.
- [14] 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.

- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée.

« *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 **14 juin 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 **4 juillet 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