

**DÉCISION
PERMISSION**

Date de la décision :	13 octobre 2023
Groupe :	1 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00199
Demande :	Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	David Baron
Adresse de la propriété :	49, chemin Loch Isle
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Lot 2, plan enregistré 466 et partie du lot 13, concession 1 (façade des Outaouais), canton géographique de Nepean
Zonage :	R1E
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite remplacer la terrasse arrière existante, le mur de soutènement et l'escalier menant au sous-sol par une nouvelle terrasse couverte, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

PERMISSION DEMANDÉE

- [2] Le propriétaire/requérant nécessite la permission du Comité pour étendre une utilisation légale non conforme (terrasse) jusqu'à 27,7 mètres de la laisse de crue normale d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, alors que le Règlement de zonage stipule qu'aucun bâtiment ou structure ne nécessitant pas l'approbation d'un plan de lotissement ou de la réglementation du plan d'implantation ne doit être situé à moins de 30 mètres de la laisse de crue normale d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

AUDIENCE PUBLIQUE**Résumé des observations orales**

- [3] Le 19 septembre 2023, Arjan Soor et Adam Thompson, agents du propriétaire, l'urbaniste Sole Soyak et l'urbaniste Mark Elliot, ainsi que David Baron, propriétaire du bien-fonds, sont présents. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée au 3 octobre 2023, afin d'obtenir des renseignements supplémentaires sur la non-conformité légale de la terrasse existante.
- [4] Le 3 octobre 2023, M. Soor donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. Il explique que le requérant s'oppose à la condition imposée par la Ville, à savoir la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement délimitée. Il fait remarquer qu'une étude d'impact sur l'environnement n'est ni nécessaire ni appropriée dans le cas présent, soulignant l'orientation politique pertinente du Plan officiel de la Ville qui justifie la suppression de l'exigence, ainsi que la portée limitée des travaux proposés. Le Comité entend les arguments de M. Thomson en faveur de la suppression de la condition, qui fait valoir que son inclusion pourrait élargir de façon inappropriée la portée de l'examen de la Ville relativement à cette demande.
- [5] Le Comité entend également M. Baron, qui confirme qu'il n'y aurait pas d'espace habitable au-dessus de la terrasse couverte proposée.
- [6] L'urbaniste Samantha Gatchene résume les raisons pour lesquelles la Ville demande une étude d'impact sur l'environnement délimitée, qui confirmerait qu'il n'y aurait pas d'impact négatif sur la végétation naturelle.
- [7] À l'issue de l'audience, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire à deux critères prévus par la loi

- [8] Le Comité a le pouvoir d'autoriser d'étendre une utilisation non conforme légale en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en se fondant sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et sur son impact dans les environs.

Éléments de preuve

- [9] 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, la preuve du statut de non-conformité légale, les plans comprenant les

révisions, l'information sur les arbres, les photos de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage.

- Rapports d'urbanisme de la Ville, reçus les 15 et 29 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriels datés du 14 et du 27 septembre 2023, sans aucune objection

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] En examinant la demande de la Ville visant à obtenir une étude d'impact sur l'environnement délimitée comme condition d'approbation, la Majorité du Comité (les membres Jay Baltz et Julianne Wright étant dissidents) estime que la condition demandée n'est pas raisonnable ou nécessaire dans ce cas.
- [12] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la proposition créerait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la permission 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] Enfin, le Comité conclut la proposition ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION permet donc l'utilisation étendue, **sous réserve** que la construction proposée soit conforme au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 18 septembre 2023.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
(avec dissidence notée)
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
(avec dissidence notée)
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 **13 OCTOBRE 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 NOVEMBRE**, 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