

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	22 décembre 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00254
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Greg Carter
Adresse de la propriété :	4120i, promenade Riverside
Quartier :	10 - Gloucester-Southgate
Description officielle :	Lot 6, concession 1
Zonage :	EP3 et EP3[362] H (10.7) S219
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	12 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un nouveau garage isolé, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le garage existant sera démoli.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire/requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 7,25 mètres pour une structure accessoire, alors que le règlement permet une hauteur maximale de 6 mètres pour une structure accessoire.
 - b) Permettre une surface de plancher cumulée de 278,4 mètres carrés pour toutes les structures accessoires, alors que le règlement permet une surface de plancher cumulée maximale de 55 mètres carrés pour toutes les structures accessoires.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Greg Carter, le requérant, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [4] En réponse aux questions du Comité, M. Carter confirme que les arbres existants seront conservés et que le garage proposé ne sera pas visible de la voie publique. M. Carter ajoute que la taille de la structure est nécessaire pour fournir un espace adéquat pour le stationnement des tracteurs et l'utilisation personnelle.
- [5] L'urbaniste Justin Grift fait part des préoccupations de la Ville concernant la demande, soulignant que l'unité proposée est deux fois plus grande que l'habitation et qu'elle deviendrait la structure dominante, ce qui n'est pas conforme à l'intention du Règlement de zonage et n'est pas non plus considéré comme un élément mineur. M. Grift fait également remarquer que la taille du garage n'est pas conforme à celle des autres constructions accessoires sur la promenade Riverside.
- [6] M. Grift confirme également que si la désignation de zonage de la propriété était modifiée pour devenir résidentielle, il n'y aurait pas de changement à la taille permise pour une structure accessoire. Il ajoute que si le garage était attenant au bâtiment principal, la dérogation relative à la hauteur ne serait pas nécessaire.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- D. Allen, résident, note que les propriétés situées le long du 4120, promenade Riverside Drive ne sont pas visibles de la voie publique et déclare que la communauté appuie la demande.
 - M. McCullough, résident, affirme qu'il était en faveur de la demande.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

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 obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des courriels des Services forestiers et des responsables du Règlement de zonage, une lettre d'appui de l'Association Uplands sur la Rideau, un résumé du zonage, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 7 décembre 2023, avec des préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 7 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 6 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Y. Yang, résident, courriel reçu le 11 décembre 2023, appuyant la demande
- M. McCullough, président, Association Uplands sur la Rideau, courriel reçu le 11 décembre 2023, appuyant la demande
- L. et J. Giriunas, résidents, courriel reçu le 12 décembre 2023, appuyant la demande

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.

[12] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent tous 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 « certaines préoccupations » au sujet de la dérogation (a) proposée et « recommande le

refus » de la dérogation (b). Le rapport souligne que « l'augmentation de la hauteur peut avoir des répercussions négatives sur le voisin du 4120 H, promenade Riverside, dont les fenêtres figurent sur les élévations nord, et que le bâtiment accessoire deviendra l'élément dominant sur le terrain ». Le rapport souligne également que « la différence entre la structure principale et la structure accessoire proposée n'est pas mineure ».

- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité conclut que, parce que le bâtiment accessoire proposé deviendrait la structure dominante sur la propriété et ne s'intégrerait pas bien au voisinage, les dérogations demandées ne sont pas souhaitables, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité conclut également que les dérogations demandées ne sont pas mineures, car, cumulativement, elles auraient un impact négatif inacceptable sur le voisinage en général.
- [15] En raison du manquement à deux des critères prévus par la loi, le Comité ne peut pas approuver la demande.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

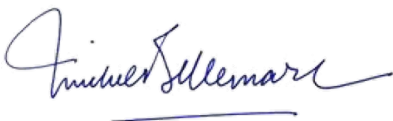
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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 **22 décembre 2023**.



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 **11 janvier 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