

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	26 janvier 2024
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-02-23/A-00342
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants:	Rocky et Micaela Galla
Adresse de la propriété :	7393, promenade Rideau Valley
Quartier :	21 - Rideau-Goulbourn
Description officielle :	Partie du lot 25, concession 2, canton géographique de North Gower
Zonage :	RR10
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience	16 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un rajout du côté ouest (avant) de l'habitation existante et démolir une partie du côté est (arrière) de l'habitation existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre qu'un bâtiment soit situé à 26,51 mètres de la ligne normale des hautes eaux de la rivière Rideau, alors que le règlement stipule, en partie, qu'aucun bâtiment ou structure ne doit être situé à moins de 30 mètres de la ligne normale des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.
 - b) Permettre qu'une terrasse soit située à 25,29 mètres de la ligne normale des hautes eaux de la rivière Rideau, alors que le règlement stipule, en partie, qu'aucun bâtiment ou structure ne doit être situé à moins de 30 mètres de la ligne normale des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

- c) Permettre un rajout d'une surface de plancher de 49,61 mètres carrés, alors que le règlement stipule, entre autres, qu'un rajout à un bâtiment dans une zone sous-jacente de plaine inondable ne doit pas excéder 20 mètres carrés.

La demande indique que l'habitation existante est située à 23,87 mètres de la rivière Rideau.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Laura Hands, agente des requérants, et Luke Teeft, urbaniste, sont présents.
- [4] Il n'y a aucune objection à ce que cette demande soit acceptée 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

- [5] 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

- [6] 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 plans, une photo de l'enseigne affichée, une déclaration d'affichage d'avis et les lettres d'appui des personnes suivantes :
 - a. E. Schmidt, voisin, lettre datée du 12 décembre 2023, appuyant la demande
 - b. P. et M. Couvenbergh, voisins, lettre datée du 11 décembre 2023, appuyant la demande
 - c. B. Love, voisin, lettre datée du 5 décembre 2023, appuyant la demande.
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 janvier 2024, sans aucune préoccupation

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau et Bureau des systèmes septiques d'Ottawa, courriel reçu le 12 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 18 décembre 2023, sans aucune observation
- Parcs Canada, courriel reçu le 19 décembre 2023, sans aucune objection

Effet des observations sur la décision

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [8] 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*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « [l]a totalité de la propriété est située dans la zone inondable de la rivière Rideau. Par conséquent, il est impossible de construire une nouvelle habitation en dehors de la zone inondable. L'habitation proposée améliore la marge de recul existante ».
- [10] 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.
- [11] 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.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.

[15] 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 1^{er} décembre 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 19 septembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *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 **26 JANVIER 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 **15 FÉVRIER 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