

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	15 mars 2024
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-02-24/A-00018
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Tyler Baigent
Adresse de la propriété :	4408, ruelle Tranquility
Quartier :	5 – West Carleton–March
Description officielle :	Lot 17, plan enregistré 690
Zonage :	RR17[343r]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience	5 mars 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un rajout de deux étages du côté est de la maison isolée existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le propriétaire /requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre qu'un bâtiment soit situé à 25,10 mètres de la ligne normale des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (baie de Buckham), alors que le règlement stipule, en partie, qu'aucun bâtiment ou construction 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'un bâtiment soit situé à 6,8 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau, alors que le règlement stipule, en partie, qu'aucun bâtiment ou structure ne doit être situé à moins de 15 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.
 - c) Permettre un rajout à moins de 30 mètres d'un cours d'eau d'une superficie de 167 mètres carrés et situé plus près de l'eau que le bâtiment principal,

alors que le règlement [exception 343r] permet des rajouts d'une superficie maximale de 24 mètres carrés à moins de 30 mètres d'un cours d'eau, pourvu qu'ils ne soient pas plus près de l'eau que le bâtiment principal.

- d) Permettre qu'une terrasse dont la surface de marche est supérieure à 0,6 mètre au-dessus du niveau du sol contigu fasse une saillie maximale de 4,91 mètres par rapport au bâtiment principal situé dans le retrait de 30 mètres du cours d'eau, alors que le règlement [exception 343r] permet qu'une terrasse fasse une saillie maximale de 3,0 mètres par rapport au bâtiment principal situé dans le retrait de 30 mètres du cours d'eau.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Jessica D'Aoust, agente du requérant, répond aux préoccupations soulevées par la Ville, notant qu'un plan de plantation a été présenté pour démontrer que la proposition améliorera la fonction écologique du site, ainsi qu'une analyse de la stabilité des pentes, et que ces documents ont été jugés satisfaisants. En réponse à la préoccupation restante de la Ville selon laquelle le rajout proposé empiète plus près de l'eau, Mme D'Aoust précise que la saillie de la terrasse existante resterait le point le plus proche de l'eau, mais que le rajout en porte-à-faux proposé fournirait un espace de vie supplémentaire sans avoir d'impact sur le niveau du sol, tout en garantissant qu'il y a suffisamment d'espace disponible dans la cour avant pour une nouvelle fosse septique.
- [4] L'urbaniste Stephan Kukkonen fait valoir que le rajout en porte-à-faux rapproche techniquement le bâtiment principal de l'eau, ce qui va à l'encontre d'une interprétation stricte de la politique du Plan officiel, tout en reconnaissant qu'il est peu probable qu'il ait un impact important.
- [5] Tyler Baigent, le propriétaire/requérant, est également présent.

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 une lettre d'accompagnement, des plans, une analyse de la stabilité des pentes, un plan de plantation et de jardin de pluie, des lettres d'appui, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune observation
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} mars 2024, avec certaines préoccupations
- Ministère des Transports, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune observation
- S. McCue Nyles, résident, lettre d'appui reçue le 1^{er} mars 2024
- K. et S. Daniels, résidents, lettre d'appui reçue le 1^{er} mars 2024
- R. Jonik, résident, lettre d'appui reçue le 1^{er} mars 2024
- R. Alexander, résident, lettre d'appui reçue le 1^{er} mars 2024
- A. DiMilio, résident, lettre d'appui reçue le 1^{er} mars 2024

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 soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande. Le rapport souligne que « la proposition ne tient pas pleinement compte des exigences de la politique car la partie en porte-à-faux se rapprochera de la caractéristique de l'eau de surface [...] » Cependant, le rapport reconnaît également qu'« il est peu probable que cela ait un impact important sur les conditions du site ». En outre, le rapport signale que « le requérant a fait preuve d'une grande sensibilité pour garantir le respect et le renforcement de la fonction écologique du site à la suite de l'aménagement proposé ».

- [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 renforce la fonction écologique du site.
- [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 aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 31 janvier 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *William Hunter* »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

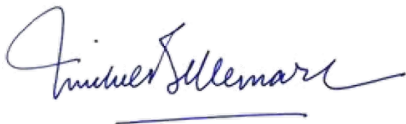
« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *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 **15 mars 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 avril 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