

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	10 mai 2024
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-02-23/A-00328
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Sebastian Nadelle et Emily Myers
Adresse de la propriété :	74, rue Strachan
Quartier :	21 – Rideau-Jock
Description officielle :	Unité 26, plan-index D-17; partie 1 sur le plan 4R-29862
Zonage :	V1C
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	30 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent remplacer une partie de plain-pied de leur maison par un nouveau rajout de deux étages au même endroit à l'arrière, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Lors de l'audience du 19 mars 2024, le Comité a ajourné la demande pour donner le temps aux propriétaires de confirmer la surface bâtie existante et celle qui est proposée.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre l'augmentation de la surface de plancher brute pour un rajout (nouveau deuxième étage) de 51 mètres carrés, alors que le Règlement permet une surface de plancher brute maximale de 20 mètres carrés pour un rajout dans une zone sous-jacente de plaine inondable.
 - b) Permettre l'emplacement d'un bâtiment ou d'une structure à 18,87 mètres de la ligne normale des hautes eaux de la rivière Jock, alors que le Règlement ne permet aucun bâtiment ou structure à moins de 30 mètres de la ligne normale des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

- [4] La demande indique que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Lors de l'audience prévue le 19 mars 2024, le Comité a ajourné l'étude de la demande *sine die* pour donner aux requérants le temps de présenter un plan de plantation d'arbres et de demander une dérogation supplémentaire.

Résumé des observations orales

- [6] Les requérants, Sebastian Nadelle et Emily Myers, ainsi que l'urbaniste de la Ville, Luke Teeft, sont présents.
- [7] Il n'y a aucune objection à ce que la 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

- [8] 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

- [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 fournir sur demande.
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un plan de plantation d'arbres, la correspondance avec l'Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 24 avril 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 12 mars 2024, sans aucune objection;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection; reçu le 12 mars 2024, sans aucune objection;

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 23 avril 2024, avec des observations; reçu le 13 mars 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 avril 2024, sans aucune observation;
- Cydney Green, résident, courriel reçu le 26 février 2024, appuyant la demande;
- Neil Van Galder et Cheryl Green, résidents, courriel reçu le 26 février 2024, appuyant la demande.

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] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le rajout proposé est situé dans l'empreinte existante du rajout précédent ». Le rapport souligne également que « le nouveau rajout se rapproche légèrement de la rivière Jock, mais ne modifie pas de façon significative le mode de drainage de la propriété tel qu'il est détaillé dans les plans déposés ».
- [13] 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 ou le quartier en général.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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 qui est compatible avec les environs.

- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] 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 27 mars 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *William Hunter* »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

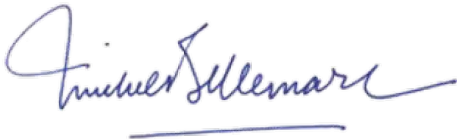
« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

Absente
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 **10 mai 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 **30 mai 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