

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date de la décision : | 25 août 2023 |
| Groupe : | 3 - Rural |
| Dossier : | D08-02-22/A-00308 |
| Demande : | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaires/requérants : | Jacob Eades et Kasey Turner |
| Adresse de la propriété : | 248, chemin Old Quarry |
| Quartier : | 5 – West Carleton-March |
| Description officielle : | Lot 2, plan enregistré 658, canton géographique de Torbolton |
| Zonage : | RR15[343r] |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 15 août 2023, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

[1] Les propriétaires souhaitent construire une maison isolée sur le terrain vacant.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- Permettre la réduction du retrait par rapport à la laisse de crue normale une marge d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (rivière des Outaouais) à 15 mètres au point le plus près (fosse septique), alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 mètres par rapport à la laisse de crue normale d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.
 - Permettre la réduction du retrait par rapport au sommet de la berge d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (fossé de drainage) à 5 mètres au point le plus proche (fosse septique), alors que le règlement exige un retrait minimal de 15 mètres par rapport au sommet de la berge d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] À l'audience prévue le 7 décembre 2022, le Comité reporte l'audition de la demande *sine die* à la demande des Services de planification de la Ville afin d'accorder aux propriétaires un délai supplémentaire pour présenter une Étude d'impact sur l'environnement, un rapport sur la stabilité des pentes et un plan de plantation.

Résumé des observations orales

- [4] À la nouvelle audience du 15 août 2023, Jacob Eades, l'un des propriétaires du bien-fonds, affirme que tous les documents et plans exigés ont été déposés auprès de la Ville et de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Jack Graham, confirme que toutes les préoccupations ont été prises en compte.

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, une Étude d'impact sur l'environnement (EIE), les plans, un plan de plantation, un rapport sur la stabilité des pentes et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 août 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 2 décembre 2022, avec des préoccupations

- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 8 août 2023, sans aucune observation; reçu le 29 novembre 2022, sans aucune observation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 15 août 2023, sans aucune observation; reçu le 29 novembre 2022, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 10 août 2023, sans aucune observation

Effet des observation 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 ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Il souligne que « comme il s'agit d'un petit terrain présentant plusieurs contraintes physiques, il pourrait bénéficier d'une exception aux exigences normales en matière de retrait des cours d'eau. L'OPNVM a relevé les mêmes problèmes et formulé des observations indiquant que l'approbation se fera en accord avec les approbations de planification municipale ».
- [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 préserve le caractère du quartier.
- [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 soit conforme au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 19 juin 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

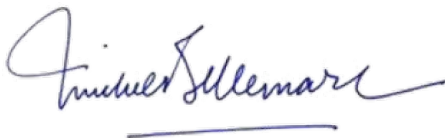
« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
VICE-PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 **25 août 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 **14 septembre 2023**, 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