

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	14 juillet 2023
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-02-23/A-00123
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire :	Sal Piamonte
Adresse de la propriété :	2857, chemin Birchgrove
Quartier :	19 – Orléans Sud-Navan
Description officielle :	Partie du lot 6, concession 1, canton géographique de Cumberland
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	4 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire une structure accessoire (entrepôt agricole) dans une plaine inondable, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Lors de l'audience prévue le 6 juin 2023, le Comité a ajourné la demande pour donner au propriétaire le temps de réviser sa demande afin d'inclure un silo à grain existant.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] Le propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la construction d'une structure accessoire d'une surface de plancher hors œuvre brute de 442 mètres carrés et d'un silo à grain de 93 mètres carrés dans une plaine inondable, alors que le règlement interdit les structures accessoires ayant une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 50 mètres carrés dans une zone inondable.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Jacob Bolduc, agent du requérant, présente un bref diaporama, dont une copie se trouve au dossier du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité. Il note que la surface bâtie de la nouvelle structure accessoire ne serait pas importante et explique, en se référant à des photographies, qu'elle servirait au séchage et à l'entreposage hivernal pour une utilisation agroforestière (ferme de saules). Il fait remarquer que le sol de la plaine inondable est idéal pour la croissance des saules et souligne que l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau n'a aucune réserve à l'égard de la demande.
- [5] Le Comité entend aussi Sal Piamonte, propriétaire du bien-fonds, qui décrit en détail les activités de la ferme de saules, en soulignant les exigences en matière d'entreposage et les diverses utilisations, y compris l'assainissement du sol et le traitement de l'érosion.
- [6] Luke Teeft, urbaniste, résume les préoccupations exprimées dans son rapport.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [7] 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

- [8] 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 justification de l'aménagement, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 juin 2023, avec des préoccupations; reçu le 2 juin 2023, avec des préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 juin 2023, sans aucune objection; daté du 2 juin 2023, sans aucune objection

- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 juin 2023, sans aucune observation; courriel daté du 31 mai 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme soulève des « préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « la préoccupation concernant [la taille de la structure accessoire] est due à la grande quantité d'eau de ruissellement sur le toit et à l'interférence potentielle avec l'écoulement des eaux de crue au niveau du sol ». Toutefois, le rapport indique également que « le personnel s'en remettra à l'Office de protection de la nature pour obtenir des conseils sur cette question ». Le Comité note qu'un courriel reçu de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau ne formule aucune réserve au sujet de la demande.
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait des incidences négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien dans le voisinage, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [14] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition est compatible avec le caractère rural et agricole de la zone et contribue à la diversité des utilisations qui soutiennent la communauté.
- [15] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas d'incidences négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 28 avril 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« *William Hunter* »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

Absente
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 **14 juillet 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 **3 août 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