

## DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	26 juillet 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00155
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérant :</b>	Tony Campanale
<b>Adresse de la propriété :</b>	623, promenade Kochar
<b>Quartier :</b>	16 – Rivière
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 187 et lot 188, plan enregistré 4M-1258
<b>Zonage :</b>	R2S [1194]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	11 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite construire une maison de deux étages et un garage pour trois voitures, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 9 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.
  - b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 9,25 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 6 mètres pour une entrée de cour.
- [3] La propriété en question ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [4] Timothy Campanale, agent du requérant, donne un aperçu de la demande. En réponse aux questions du Comité, M. Campanale explique qu'une entrée de cour de 6,6 mètres a été envisagée, mais que le requérant privilégiait cette conception.
- [5] L'urbaniste Elizabeth King confirme que l'augmentation de hauteur demandée ne pose pas de problème, mais elle se dit préoccupée par l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour, qui n'est pas conforme au Plan secondaire de Carleton Heights. Elle rappelle que les nouveaux aménagements réalisés dans le cadre du plan secondaire doivent respecter la largeur maximale de l'entrée de cour prévue dans le Règlement de zonage pour éviter de surcharger les installations de gestion des eaux pluviales.
- [6] En réponse aux questions du Comité, Mme King précise que des modifications apportées aux dispositions du Règlement de zonage relatives aux entrées de cour ont été adoptées en 2020. Elle souligne également qu'il n'existe pas de preuve démontrant que les garages pour trois voitures dans le quartier sont conformes au Règlement de zonage.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

### 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 obtenir sur demande :
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans, une lettre au sujet de la gestion des eaux pluviales, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 juin 2024, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 juillet 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 11 juillet 2024, sans aucune observation.

### **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, la Majorité du Comité (la membre Wright étant dissidente dans le cas de la dérogation (b)) est convaincue 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 soulève « des préoccupations » au sujet de la dérogation (b), soulignant que « les normes et politiques d'aménagement pour la croissance de la population [dans la zone du Plan secondaire de Carleton Heights] sont axées sur la prévention de demandes supplémentaires sur les installations de gestion des eaux pluviales existantes en assurant que tous les nouveaux aménagements qui remettent en place une entrée de cour sont tenus de respecter la largeur maximale de l'entrée de cour prévue dans le Règlement de zonage ». Le rapport ne soulève « aucune préoccupation » concernant la dérogation (a). Cependant, la Majorité du Comité estime que la dérogation (b) n'aura pas d'incidences négatives sur les questions de gestion des eaux pluviales en raison de l'emplacement de la propriété par rapport à la communauté de Carleton Heights.
- [13] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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] La Majorité du 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, la Majorité du 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, la Majorité du 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.
- [18] 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 10 juillet 2024, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 13 juin 2024, ce qui concerne les dérogations demandées.

*Fabian Poulin*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

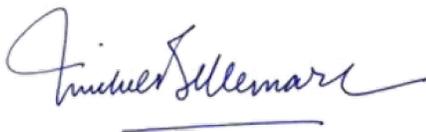
*Absent*  
JAY BALTZ  
MEMBRE

*George Barrett*  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

*Heather MacLean*  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

*Dissente déclarée*  
JULIANNE WRIGHT  
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 juillet 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 août 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade Centrepointe, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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.

*Ce document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436