COMITÉ DE DÉROGATION
DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

(Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) :	D08-02-21/A-00236
Propriétaire(s) :	Dennis et Joni Sabourin
Adresse :	6465, chemin Fernbank
Quartier :	21 - Rideau-Goulbourn
Description officielle :	Partie du lot 21, concession 10, canton géographique de Goulbourn
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 5 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires souhaitent construire une pergola ouverte à l'arrière du bâtiment accessoire qui abrite actuellement leur entreprise à domicile, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée, le garage et le bâtiment accessoire existants seront conservés.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre à une entreprise à domicile dans un bâtiment accessoire d'avoir une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 446 mètres carrés, alors que le règlement permet à une entreprise à domicile dans un bâtiment accessoire d'avoir une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) maximale de 150 mètres carrés.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe fait prêter serment à Joni Sabourin, l'une des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Est également présent John Smit, agent des propriétaires, qui présente au Comité un exposé complet, en se référant à un plan de situation, des images aériennes, des photographies et un plan d'emplacement. Il résume brièvement l'historique de l'aménagement du site et confirme qu'un permis de construire a été délivré pour le bâtiment accessoire existant en tant que bâtiment d'entreposage agricole, bien qu'il soit maintenant utilisé comme salle d'entraînement desservant des clients locaux.

M. Smit renvoie le Comité à la section 2.2.2 du nouveau Plan officiel, qui soutient la diversification du développement économique rural et reconnaît les défis que pose le développement des entreprises dans la zone rurale, notamment les « définitions trop normatives des occupations à domicile ». De plus, M. Smit fait remarquer que l'article 4.2.1(5) autorise les entreprises à domicile là où les habitations résidentielles sont permises, à condition qu'il n'y ait pas de répercussions négatives, et indique que dans le cas présent, les voisins sont favorables à la demande. Il indique également que ses clients ne demandent pas d'autres dérogations aux dispositions de zonage relatives aux entreprises à domicile, à l'exception de la surface brute de plancher accrue demandée.

En réponse à une question du président concernant la taille du rajout existant et sa capacité, M. Smit précise que l'entreprise dispose d'un équipement pouvant accueillir jusqu'à 10 clients, bien qu'en général, il n'y ait que trois à cinq clients sur place en même temps.

Le Comité entend également Sean Harrigan, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, qui souligne les objections de la Ville à la demande. M. Harrigan explique que les requérants ont d'abord abordé la question avec la Ville en 2017. Ils souhaitaient une installation d'athlétisme de 450 mètres carrés À ce moment-là, la Ville a fait savoir que ce projet ne serait pas considéré comme une entreprise à domicile et qu'une modification au Règlement de zonage et une demande de réglementation du plan d'implantation seraient nécessaires. Des mois plus tard, un permis de construire a été délivré pour un bâtiment d'entreposage agricole. M. Harrigan est d'avis que le bâtiment existant a été construit dans le but de servir de salle d'entraînement.

M. Harrigan soutient que la salle d'entraînement existante ne peut être considérée comme une entreprise à domicile au sens du Règlement de zonage, car elle n'est ni secondaire ni subordonnée à la résidence principale de la propriété. À cet égard, il fait remarquer que le bâtiment accessoire possède son propre puits et sa propre fosse septique, ainsi qu'une grande aire de stationnement réservée, et que la surface de plancher brute est trois fois plus grande que ce que le Règlement de zonage permettrait pour toute entreprise à domicile sur une propriété. Il se demande aussi si l'entreprise respecte le nombre maximal d'employés non résidents sur place qui est permis pour les

entreprises à domicile, ainsi que l'exigence de zonage selon laquelle les exploitants de l'entreprise doivent résider dans l'habitation. Enfin, en ce qui concerne l'ajout proposé de la pergola, M. Harrigan indique que l'utilisation de la pergola pour des activités récréatives extérieures serait interdite par le nouveau Plan officiel, sauf si elle est envisagée dans le cadre d'une demande de modification au Règlement de zonage.

Il fait remarquer également qu'une demande de réglementation du plan d'implantation serait nécessaire, quelle que soit la décision du Comité.

En réponse à une question du Comité concernant la conformité au Code du bâtiment de l'Ontario, M. Harrigan confirme que le bâtiment existant n'a pas fait l'objet d'un permis de construire pour son utilisation actuelle et que les examens et les inspections nécessaires pour assurer la conformité au Code du bâtiment de l'Ontario auront lieu en même temps que le processus de demande de réglementation du plan d'implantation.

Sam Sabourin, un parent des propriétaires, s'adresse également au Comité et parle de la taille relativement petite de l'entreprise et de ses activités. Il explique que l'intention de la pergola proposée est d'offrir aux clients une aire extérieure confortable. Il affirme en outre que l'entreprise est un atout pour la communauté et une ressource indispensable.

Le Comité entend également Tony Faranda, du 6468, chemin Fernbank et Sarah Kennedy, du 2185, chemin Conley, qui soulignent leur appui soutien à la demande et expliquent les avantages qu'elle présente pour la communauté. Ils font remarquer que l'entreprise n'a généré aucun impact négatif, qu'il s'agit d'une exploitation à petite échelle et qu'elle est devenue essentielle à la santé et au bien-être de la communauté.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

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.

Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation demandée respecte tous les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire.*

Le Comité note que la Ville s'oppose à la demande et que son rapport d'urbanisme soulève de nombreuses préoccupations importantes, concluant que : « la dérogation

proposée n'est pas de nature mineure ni un aménagement souhaitable. Le fait d'augmenter de près du triple la superficie maximale permise pour une entreprise à domicile n'est pas de nature mineure et ne respecte pas l'intention générale du Règlement de zonage qui stipule que la superficie maximale permise cumulée de toutes les entreprises à domicile sur un lot ne peut dépasser 150 mètres carrés. La dérogation mineure proposée ne constitue pas un aménagement souhaitable, car elle vise à légaliser une salle d'entraînement existante, qui n'est actuellement pas une utilisation du sol permise. »

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que la dérogation demandée n'est pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, ni par rapport aux terrains voisins. À cet égard, le Comité estime que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, il serait plus approprié d'envisager l'utilisation d'une salle d'entraînement à cet endroit au moyen d'une demande de modification au Règlement de zonage, ainsi qu'au moyen des processus obligatoires de réglementation du plan d'implantation et de permis de construire. Par ailleurs, le Comité est d'avis que l'utilisation d'une salle d'entraînement n'est pas compatible avec son contexte résidentiel et que, par conséquent, la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel. Le Comité conclut également que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce qu'il n'a pas été démontré que l'utilisation de l'installation sportive était secondaire ou subordonnée à la résidence, contrairement à la définition d'une entreprise à domicile. Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée n'est pas mineure parce que, à 446 mètres carrés, une salle d'entraînement aurait la capacité de générer de la circulation et du bruit considérablement et d'avoir un impact négatif sur les propriétés avoisinantes, même si l'échelle des activités est actuellement limitée. Le Comité n'autorise donc pas la dérogation demandée.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir un formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 3 novembre 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade Centrepointe, 4e 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d’autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d’avis d’appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d’appel en son nom.

Veuillez noter qu'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.

DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION

File No. / Dossier nº:	D08-02-22/A-00236
Owner(s) / Propriétaire(s):	Dennis and Joni Sabourin
Location / Emplacement:	6465 Fernbank Road

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

"Fabian Poulin"

FABIAN POULIN
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT

"Terence Otto"

TERENCE OTTO
MEMBER / MEMBRE

"Steven Lewis"

STEVEN LEWIS
MEMBER / MEMBRE

"Martin Vervoort"

MARTIN VERVOORT
MEMBER / MEMBRE

Declared interest / Intérêt déclaré

JOCELYN CHANDLER
MEMBER / MEMBRE

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
October 14, 2022 / 14 octobre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier