

**DÉCISION****DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

<b>Date de la décision :</b>	20 janvier 2023
<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-22/A-00314
<b>Propriétaire(s) :</b>	Darren et Kari Whatley
<b>Adresse :</b>	8, rue Rupert
<b>Quartier :</b>	17 – Capitale
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 2, plan enregistré 57
<b>Zonage :</b>	R3Q[1474]
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	11 janvier 2023

**OBJET DE LA DEMANDE :**

- [1] Les propriétaires souhaitent rénover le garage isolé existant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

**DISPENSE REQUISE**

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 0,23 mètre pour le garage isolé, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 0,6 mètre.
  - b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale à 0,13 mètre pour le garage isolé, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,2 mètre.
  - c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 3,71 mètres pour le garage isolé, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 3,6 mètres.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [4] Le président fait prêter serment à Nickolas Semanyk, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [5] Le Comité s'enquiert de l'ordre de conformité des Services du Code du bâtiment de la Ville. M. Semanyk explique que la remise du garage était en mauvais état et qu'elle a été reconstruite sans permis. La superficie au sol et l'emplacement de la nouvelle structure sont les mêmes que ceux de l'ancien garage. De plus, M. Semanyk confirme que tous les bâtiments d'origine datent d'au moins cinquante ans. Il confirme aussi que la structure sera utilisée comme atelier et que la conduite d'eau est destinée au chauffage à eau chaude.
- [6] Le président fait remarquer que, compte tenu du type d'utilisation, le garage est en réalité une structure accessoire et qu'une condition devait être imposée pour que la structure rénovée demeure une structure non résidentielle. M. Semanyk affirme qu'il accepte la condition.
- [7] Kari et Darren Whatley, propriétaires du bien-fonds, Bruce Black, représentant également les requérants, et l'urbaniste Adrian van Wyk sont aussi présents.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE**

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [9] 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.
- [10] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la proposition est considérée comme étant de nature mineure puisque le nouveau bâtiment sera reconstruit au même endroit et généralement sur la même superficie au sol que ce qui existe actuellement. Il peut être considéré comme souhaitable pour l'utilisation à laquelle il est destiné, étant situé à l'arrière du lot et généralement hors de vue du domaine public, comme c'est le cas de nombreux garages isolés dans ce quartier ».

- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] 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.
- [14] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [15] 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 maintient la superficie au sol et le retrait existants et qui est compatible avec les environs.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement, la taille et l'utilisation de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 1<sup>er</sup> novembre 2022, et limités à la vie et à l'utilisation de la structure accessoire (rangement et atelier) restant une utilisation non résidentielle.

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

Absent  
STAN WILDER  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

« *Michael Wildman* »  
MICHAEL WILDMAN  
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 **20 janvier 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 **9 février 2023**, 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.

*This 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