

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	16 février 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00307
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Jean Michel Sauvé
Adresse de la propriété :	1618, rue Botsford
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	Lot 28, plan enregistré 626
Zonage :	R1O
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite régulariser une entreprise à domicile (entraînement personnel) dans la maison existante, conformément aux plans déposés avec la demande.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Le propriétaire/requérant demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre une entreprise à domicile dans l'habitation existante occupant 29 % (49,1 mètres carrés) de la surface brute de plancher de l'habitation principale, alors que le règlement exige que la taille cumulée des entreprises à domicile dans une habitation ne dépasse pas 25 % (42,35 mètres carrés) de la surface brute de plancher de l'habitation.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de R. Sullivan, qui recommande que les questions liées à un avis de contravention

soient réglées avant que le Comité ne se penche sur cette demande de dérogation mineure. Le Comité entend Murray Chown, agent du requérant, qui comparaît avec J.F. Lalonde, l'avocat du requérant. M. Chown fait valoir que la présente demande est une affaire distincte qui devrait être traitée indépendamment et affirme qu'il s'oppose à un ajournement.

- [4] Le Comité accepte d'entendre la demande sans délai.

Résumé des observations orales

- [5] M. Chown présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. M. Chown passe en revue les dispositions de zonage relatives à une entreprise à domicile et explique que, par excès de prudence, l'espace réservé au bureau, à l'entreposage, à l'appareil de chauffage et au réservoir d'eau chaude indiqué sur le plan d'étage du sous-sol a été inclus dans sa totalité dans le calcul de la surface de plancher brute de l'entreprise, même si l'appareil de chauffage et le réservoir d'eau chaude desservent principalement la résidence.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Siobhan Kelly, indique que l'espace des toilettes devrait également être inclus dans la surface de plancher de l'entreprise à domicile. Toutefois, compte tenu du fait qu'un espace supplémentaire a été inclus dans le calcul de la surface de plancher brute qui n'était pas strictement lié à l'entreprise, elle précise qu'elle n'aurait aucune objection à procéder sans modification pour augmenter la portée de la dérogation.
- [7] M. Chown souligne que le propriétaire/requérant a été informé que l'entreprise n'est pas autorisée à accueillir de grands groupes ni à déranger les voisins, et qu'aucun événement de ce type ne s'est produit depuis que cette question a été abordée. Il précise également que l'activité est normalement limitée à un client, parfois deux, et très rarement trois ou quatre sur la propriété en même temps.
- [8] Le Comité entend aussi les observations orales des personnes suivantes :
- R. Sullivan, voisin, fait part de ses préoccupations concernant les perturbations causées par l'entreprise et les fréquentes demandes d'application du règlement. Il fait remarquer que si l'entreprise prend de l'expansion et a maintenant besoin de plus d'espace pour fonctionner, un espace commercial conviendrait mieux.
 - M. Horton, voisin, s'est opposé à la demande, évoquant dans son intervention, l'ampleur de l'activité de l'entreprise, son équipement et ses installations, ainsi que les effets négatifs sur les voisins.

[9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[10] 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

[11] 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, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 2 février 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, avec des conditions
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation
- D. et M. Mcelheran, voisins, courriel reçu le 4 février 2024, s'opposant à la demande
- R. Sullivan, voisin, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande et demandant un ajournement
- J. Lorimer, 1601, rue Botsford, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande

- I. et M. Godin, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande
- R. Carroll, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande
- M. Horton, 1617 Chaucer, courriel reçu le 5 février 2024, avec des préoccupations
- C. Helmer, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande
- R. Carroll, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande
- M. Dion-McElheran, 1610, rue Botsford, courriel reçu le 5 février 2024, s'opposant à la demande
- D. Clarke, 1618, rue Botsford, courriel reçu le 5 février 2024, appuyant la demande
- A. Nash, 1621, rue Botsford, courriel reçu le 5 février 2024, appuyant la demande
- A. Cross, 1622, rue Botsford, courriel reçu le 5 février 2024, appuyant la demande

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [13] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [14] Le Comité prend note des nombreuses communications des voisins détaillant les impacts négatifs inacceptables causés par l'exploitation de cette entreprise à domicile, en termes de bruit, de circulation et de stationnement, entre autres. Bien que le Comité note que les violations antérieures du règlement ne sont pas pertinentes à ses délibérations sur la présente demande, il estime que l'augmentation de la surface de plancher occupée par l'entreprise permettrait d'accueillir des clients plus nombreux sur le site et contribuerait probablement à des impacts négatifs supplémentaires ressentis par les voisins en général, ce qui va à l'encontre de l'intention du Règlement de zonage.
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité conclut que, puisque l'entreprise à domicile ne s'intègre pas bien au secteur, la dérogation demandée n'est pas, du point de vue de l'aménagement et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants.

- [16] Le Comité conclut également que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que l'expansion de l'entreprise à domicile ne représente pas une utilisation ordonnée de la propriété qui est compatible avec le secteur avoisinant.
- [17] En outre, le Comité estime que la dérogation mineure demandée n'est pas mineure parce qu'elle aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines et le quartier en général.
- [18] En raison du manquement à trois des quatre critères prévus par la loi, le Comité ne peut pas approuver la demande.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
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 **16 FÉVRIER 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 **7 MARS 2024**, 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