

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	15 mars 2024
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-02-23/A-00298
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Richard Carroll and Karen Bruce
Adresse de la propriété :	3984, chemin Carroll Side
Quartier :	5 – West Carleton–March
Description officielle :	Partie de la moitié nord-est du lot 17, concession 11, West Carleton
Zonage :	EP3
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	21 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent rénover l'annexe résidentielle située sur leur bien-fonds.
- [2] Lors de son audience du 6 février 2024, le Comité a ajourné la demande pour donner aux requérants le temps d'obtenir un permis du Bureau des systèmes septiques d'Ottawa.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre que l'annexe résidentielle et l'habitation principale soient toutes deux dotées d'un puits distinct et d'une fosse septique distincte, alors que le règlement exige un puits ou une fosse septique commun pour l'annexe résidentielle et l'habitation principale.

- b) Permettre la réduction de la marge de recul de de la cour avant à 5 mètres, alors que le règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 10 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] L'urbaniste Stephan Kukkonen recommande le refus de la demande, estimant que la proposition n'est pas conforme à la politique du Plan officiel, qui stipule qu'une annexe résidentielle et une habitation principale doivent partager les services d'une fosse septique ou d'un puits. M. Kukkonen confirme que si l'annexe résidentielle proposée était reliée au puits existant, le personnel n'aurait aucune inquiétude.
- [5] En réponse aux questions du Comité, Richard Carroll, le propriétaire/requérant, confirme qu'une modification antérieure du Règlement de zonage avait autorisé deux logements sur la propriété sur une base temporaire, avant l'introduction des dispositions de zonage relatives aux annexes résidentielles, et que l'état du deuxième logement ne justifiait pas sa démolition puisqu'il pouvait être utilisé comme logement locatif.
- [6] 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

- [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 lettre d'accompagnement, des plans, un permis de fosse septique, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne

- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 30 janvier 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune observation
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} février 2024, recommandant le refus de la demande; reçu le 1^{er} mars 2024, recommandant le refus de la demande
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 1^{er} mars 2024, 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, la Majorité du Comité (le membre T. Otto est dissident pour les raisons mentionnées ci-dessous) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [11] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville « recommande le refus » de la demande. Le rapport souligne que « l'entente de viabilisation actuelle ne répond pas techniquement à l'intention du Plan officiel et ne peut donc pas satisfaire aux quatre critères ». Cependant, la Majorité note que la Déclaration de principes provinciale et le Plan officiel de la Ville encouragent généralement une densification discrète et une gamme d'options de logement, y compris les annexes résidentielles, et est convaincue que, compte tenu des circonstances uniques, il est approprié de préserver l'annexe résidentielle existante et les services privés connexes dans le cas présent.
- [12] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, parce que la proposition permet de conserver le parc de logements existant, 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] 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 et qu'elle élargit l'éventail des options de logement disponibles dans le secteur.

- [15] 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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [16] 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.
- [17] Le membre T. Otto exprime son désaccord, estimant que la demande ne répond pas à l'intention du Règlement de zonage, tant en ce qui a trait aux services partagés pour les annexes résidentielles qu'à l'intention initiale selon laquelle deux logements seraient présents sur la propriété sur une base temporaire seulement.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** les dérogations s'appliquent à l'annexe résidentielle existante et soient limitées à la durée de vie de ce bâtiment.

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

Dissident
TERENCE OTTO
MEMBRE

« Beth Henderson »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« Martin Vervoort »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

« Jocelyn Chandler »
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 **15 mars 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 **4 avril 2024**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie 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.

Ce 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