

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	22 décembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00220
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Ching Fun Lam
Adresse de la propriété :	102, rue Lower Charlotte
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie du lot 11 (nord de la rue Clarence), plan 43586
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	13 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite fermer le porche qui se trouve à l'avant de la maison.
- [2] Le 1^{er} novembre 2023, le Comité a reporté l'audition de la demande afin de permettre au requérant de demander une dérogation mineure supplémentaire. Le requérant a soumis des documents révisés et souhaite aller de l'avant avec sa demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 0 mètre de la ligne de lot avant, alors que le règlement exige un retrait minimal de 4,5 mètres de la ligne de lot avant ou pour s'aligner sur le lot contigu.
 - b) Permettre que l'entrée principale fasse face à la ligne de lot d'angle, alors que le règlement, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue, exige que l'entrée principale donne sur la ligne de lot avant.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Michael Chan, agent du requérant, Ching Fun Lam, propriétaire du bien-fonds en question, et Margot Linker, urbaniste, sont présents.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [5] 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

- [6] 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, l'information sur les arbres, une analyse du caractère de rue, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 7 décembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 1^{er} novembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 26 octobre 2023, demandant un ajournement
 - Services du Code du bâtiment, ordre de se conformer, reçu le 30 novembre 2023
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 7 décembre 2023, sans aucune objection
 - Services du Code du bâtiment, ordre de se conformer, reçu le 30 novembre 2023
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 6 décembre 2023, sans aucune observation; reçu le 24 octobre 2023, sans aucune observation

- Ministère des Transports, courriel daté du 31 octobre 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [8] Au vu des preuves fournies, 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*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande. Le rapport précise que la clôture du porche a été achevée il y a deux ans, mais conclut que « le porche existant est construit avec des matériaux dont la texture et la couleur sont semblables de celles de la façade avant, ce qui le rend homogène » et que « le porche voisin d'en face a le même aspect d'entrée principale qui fait face à la ligne de lot d'angle ».
- [10] Le Comité note également que la demande vise à régulariser, après coup, une structure déjà construite qui n'est pas conforme aux règles de zonage. Le Comité n'approuve pas la pratique consistant à construire d'abord et à demander une autorisation ensuite. Un propriétaire qui agit ainsi court le risque, comme tout autre requérant, de voir sa demande rejetée. Qui plus est, si le Comité refuse d'autoriser une dérogation mineure pour une structure non conforme déjà construite, un propriétaire pourrait être dans l'obligation de la rendre conforme ou de l'enlever, sans tenir compte des coûts ou des difficultés pour le propriétaire. Toutefois, le fait que la proposition ait déjà été construite n'entre pas en ligne de compte dans la décision du Comité, que ce soit de manière négative ou favorable. Le Comité doit examiner chaque demande sur le fond, au regard des données disponibles et des critères légaux.
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] 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.
- [13] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la construction existante respecte le caractère du voisinage.
- [14] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la construction existante

représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.

[15] Enfin, le 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.

[16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve des conditions suivantes :**

1. L'emplacement et la taille du porche fermé existant proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 5 septembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
2. Que le propriétaire, ou tout propriétaire subséquent, si nécessaire, de l'avis (et à la seule discrétion) du gestionnaire des Services des emprises, du patrimoine et du design urbain ou de la personne désignée, reconnaisse et accepte de conclure une entente d'empiètement pour permettre l'empiètement, y compris, mais sans s'y limiter, de murs de soutènement, de clôtures, de porches/vérandas, d'escaliers, de rampes, de structures accessoires ou de structures qui sont de nature permanente à l'intérieur de l'emprise de la Ville. Le propriétaire doit, à ses frais, fournir un plan de renvoi provisoire aux Services des emprises, du patrimoine et du design urbain, ainsi qu'à l'arpenteur-géomètre de la Ville pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement immobilier. Immédiatement après l'enregistrement de l'entente d'empiètement, le propriétaire assume à perpétuité les responsabilités relatives à l'entretien et au remplacement. Le propriétaire et ses successeurs reconnaissent et acceptent que la présente entente est exécutoire et qu'elle doit être rédigée à la satisfaction du gestionnaire des Services des emprises, du patrimoine et du design urbain, ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville. De plus, le Comité demande la confirmation des Services juridiques de la Ville que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété. En outre, le propriétaire doit être informé que s'il ne reçoit pas l'approbation requise, il devra enlever de l'emprise municipale les structures, éléments ou dispositifs qui s'y trouvent ou les réinstaller sur une propriété privée avant que l'autorisation provisoire ne lui soit accordée.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

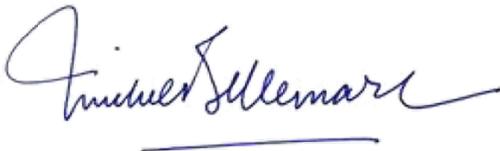
« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
Sharon LÉCUYER
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 **22 décembre 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 **11 janvier 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.

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