

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	10 mai 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00071
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérant :</b>	Clint Millar-Langlois
<b>Adresse de la propriété :</b>	1419, rue Mulligan
<b>Quartier :</b>	22 – Riverside Sud – Findlay Creek
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 15, concession 1 (façade Rideau), ancien canton de Gloucester
<b>Zonage :</b>	R1AA
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	30 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] Le propriétaire souhaite construire une structure accessoire (atelier) sur le bien-fonds, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] Le propriétaire/requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 5,49 mètres pour une structure accessoire, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 3,6 mètres.
  - b) Permettre l'augmentation de la surface de plancher pour une structure accessoire à 81,31 mètres carrés, alors que le Règlement permet une surface de plancher cumulative maximale de 55 mètres carrés.
  - c) ~~Permettre la réduction de la marge de recul par rapport à une ligne de lot latérale intérieure à 1,5 mètre, alors que le Règlement exige qu'une marge de recul par rapport à une ligne latérale intérieure soit au moins égale à la marge de recul du bâtiment principal ou, dans le cas présent, à 3 mètres.~~

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Clint Miller Langlois, requérant, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [4] L'urbaniste Samantha Gatchene, répondant aux questions du Comité, confirme que la dérogation demandée (c) n'est pas nécessaire. Elle explique que le Règlement de zonage exige que les structures accessoires dans les cours arrière soient en retrait de 0,6 mètre de toutes les lignes de lot, et fait remarquer que la marge de recul proposée de 1,5 mètre de la ligne de lot latérale intérieure dépasse donc l'exigence minimale.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de L. Kathmann, voisine, qui fait part de ses préoccupations concernant la taille du bâtiment proposé et son impact visuel sur sa propriété, ainsi que le bruit et d'autres répercussions liées à l'utilisation de l'atelier, y compris l'évacuation de l'eau. Mme Kathmann propose que la structure soit déplacée vers l'intérieur du terrain afin de réduire les répercussions sur la jouissance de sa propriété.
- [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, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 25 avril 2024, sans aucune préoccupation;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 23 avril 2024, avec des observations;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 16 avril 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 16 avril 2024, sans aucune observation;
- L. Kathmann, résidente, courriel reçu le 26 avril 2024, avec des préoccupations;
- P. Kathmann, résident, courriel reçu le 26 avril 2024, appuyant la demande;
- W. McBain, résident, courriel reçu le 29 avril 2024, appuyant la demande;
- J. Durrell, résident, courriel reçu le 29 avril 2024, appuyant la demande.

### **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, 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. La preuve révèle que « la dispense demandée aurait une masse qui est compatible avec les propriétés voisines ».
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative 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 générale 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, car la structure accessoire représente un aménagement ordonné qui ne nuit pas à l'habitation principale et qui est compatible avec les environs.
- [16] 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.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 mars 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Jay Baltz »  
JAY BALTZ  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

*Absent*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« 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 **10 MAI 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 **30 MAI 2024**, 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.

*Ce 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