

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	12 avril 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00263
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Thomas Lanthier
Adresse de la propriété :	55, croissant Uxbridge
Quartier :	23 – Kanata Sud
Description officielle :	Partie des lots 16 et 38, plan enregistré 886
Zonage :	R2C
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite transformer son abri d'auto en un garage attenant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Lors de l'audience du 16 janvier 2024, le Comité a ajourné l'étude de la demande pour permettre au requérant de demander une dérogation mineure supplémentaire. Le requérant a déposé une demande révisée et souhaite maintenant aller de l'avant avec sa proposition.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Le propriétaire/requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage qui sont décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 3,78 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de cour arrière minimale de 6 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 19,46 % de la superficie du lot (64,38 mètres carrés), alors que le Règlement exige une

superficie de cour arrière d'au moins 25 % de la superficie du lot (82,69 mètres carrés).

- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 4,46 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de cour avant minimale de 4,5 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président du groupe fait prêter serment à Dean Buccholz, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [5] M. Buccholz confirme que le garage proposé, déjà en construction, se trouve dans la même empreinte au sol que l'abri d'auto existant.
- [6] L'urbaniste Samantha Gatchene déclare que la Ville n'a aucune objection à la demande et, en réponse aux questions du Comité, elle signale que l'abri d'auto était conforme aux exigences du Règlement de zonage lorsqu'il a été construit.
- [7] Thomas Lanthier, le requérant/propriétaire, est également présent.
- [8] 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

- [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.

Éléments de preuve

- [10] 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 et une photo de l'enseigne affichée;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 14 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 11 janvier 2024, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 27 mars 2024, sans aucune objection; reçu le 12 mars 2024, sans aucune objection; reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection;
- Administration de l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa, courriel reçu le 20 mars 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 22 mars 2024; reçu le 6 mars 2024, sans aucune observation; reçu le 19 décembre 2023, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 mars 2024, sans aucune observation; reçu le 21 décembre 2023, sans aucune observation;
- F. Aheto-Tsegah, résident, courriel reçu le 26 février 2024, appuyant la demande;
- M. Detering, résident, courriel reçu le 22 février 2024, appuyant la demande;
- C. Veaudry, résident, courriel reçu le 26 février 2024, appuyant la demande;
- R. et N. Muise, courriel reçu le 18 mars 2024, avec des préoccupations et demandant un ajournement; courriel reçu le 15 janvier 2024, avec des préoccupations.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le garage proposé n'agrandira pas la superficie au sol du bâtiment, que les cours latérales et arrière restent fonctionnelles et que l'enceinte est haute d'un étage, ce qui minimise l'impact sur la vie privée du voisin immédiat ».

- [14] 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.
- [15] En outre, le Comité note que la demande vise à légaliser, 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. Comme indiqué ci-dessus, le Comité peut autoriser une dérogation mineure, s'il est convaincu que les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ont été respectés. Il doit déterminer si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'exploitation approprié du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si elle respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage. La *Loi sur l'aménagement du territoire* ne prévoit pas de cinquième critère pour déterminer si un propriétaire a enfreint les règlements municipaux relatifs à la construction. C'est plutôt le rôle exclusif de la Ville de répondre aux préoccupations liées à la construction et de faire respecter ses propres règlements. Le Comité n'a aucune compétence en la matière.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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 est compatible avec les environs.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** les dérogations soient liées à la durée de vie du bâtiment.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

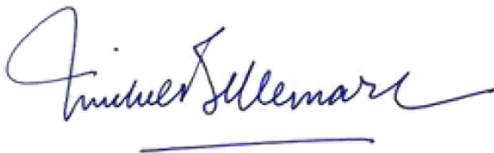
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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 **12 avril 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 **2 mai 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