

**DÉCISION
PERMISSION**

Date de la décision :	12 juillet 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00152
Demande :	Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Ryan Garlock
Adresse de la propriété :	998, promenade Colonel By
Quartier :	17 – Capitale
Description officielle :	Partie des lots 20 et 21, plan enregistré 173
Zonage :	R3Q[2051] H(9)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite construire un rajout de deux étages du côté est de la maison, en remplacement de la partie de plain-pied de l'habitation existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

PERMISSION DEMANDÉE

- [2] Le requérant demande la permission du Comité pour agrandir ou prolonger un bâtiment qui est légalement non conforme afin de permettre le rajout proposé.
- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE**Résumé des observations orales**

- [4] En réponse aux questions du Comité, Simran Soor, agent du requérant, confirme que l'utilisation légale non conforme du bâtiment s'est poursuivie jusqu'à la date de la demande.
- [5] Murray Chown, également agent du requérant, note que le bâtiment a continué à être utilisé comme une habitation individuelle isolée.

[6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- S. Peterson, résident, s'enquiert de la définition de l'utilisation continue aux fins de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[7] Margot Linker, urbaniste de la Ville, répond à une question du Comité, notant que rien n'indique que la propriété a été utilisée à d'autres fins que celle d'une habitation individuelle isolée.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire à deux critères prévus par la loi

[8] Le Comité a le pouvoir d'autoriser le prolongement d'une utilisation légalement non conforme existante en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, en se fondant à la fois sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et sur son impact sur le secteur environnant.

Éléments de preuve

[9] 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 justification de l'aménagement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée, une déclaration d'affichage de l'avis et des lettres d'appui de résidents du voisinage;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} juin 2024, sans aucune préoccupation.

Effet des observations sur la décision

[10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[11] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.

- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le rajout proposé remet en place une entrée principale plus traditionnelle faisant face à la promenade Colonel By plutôt que sur la cour latérale, et permet ainsi au bâtiment de privilégier sa façade sur la promenade Colonel By. Les rénovations à l'arrière régulariseront le stationnement des véhicules dans la cour arrière à partir d'une servitude existante. »
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la proposition aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la permission demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [15] Le Comité estime également que la proposition ne créera aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc l'agrandissement ou le prolongement de l'habitation, **sous réserve que** la construction proposée soit conforme aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le **3 juin 2024**, en ce qui a trait à la permission demandée.

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 **12 juillet 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 **1^{er} août 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