

**DÉCISION  
DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	27 septembre 2024
<b>Groupe :</b>	3 - Rural
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00221
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérants :</b>	William et Avril Van Aert
<b>Adresse de la propriété :</b>	394, chemin Allbirch
<b>Quartier :</b>	5 – West Carleton-March
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 83, plan enregistré 782
<b>Zonage :</b>	V1H[350r]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	17 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] Les requérants souhaitent construire un nouveau garage isolé sur leur propriété, conformément aux plans déposés en même temps que la demande.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage suivantes :
- a) Permettre l'augmentation de la surface de plancher cumulative pour un bâtiment accessoire à 76 mètres carrés, alors que le Règlement permet une surface de plancher cumulative maximale pour les bâtiments accessoires de 55 mètres carrés.
  - b) Permettre la réduction de la marge de recul d'un bâtiment accessoire par rapport à la ligne de lot avant à 5,6 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 9 mètres pour un bâtiment accessoire par rapport à la ligne de lot avant.
  - c) Permettre la réduction de la marge de recul d'un bâtiment accessoire par rapport à la ligne de lot latérale à 3,5 mètres, alors que le Règlement exige

une marge de recul minimale de 9 mètres pour un bâtiment accessoire par rapport à la ligne de lot latérale.

- [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] R. Rogers-Stewart, agent des requérants, donne un bref aperçu de la demande.
- [5] Luke Teeft, urbaniste, exprime des préoccupations concernant les « sea cans » (conteneurs maritimes) indiqués sur le plan d'implantation et qui se trouvent dans l'emprise municipale. Il préconise que les requérants obtiennent un permis de construire temporaire ou qu'ils les enlèvent. Il précise que les dérogations demandées ne soulèvent aucune préoccupation.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

## DEMANDE ACCORDÉE

### La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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 lettre d'accompagnement, plans, lettre d'appui d'un voisin, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 septembre 2024, avec certaines préoccupations; reçu le 11 septembre 2024, demandant un ajournement;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 10 septembre 2024, sans aucune objection;

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation.

### Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet des « sea cans » (conteneurs maritimes) existants qui empiètent sur l'emprise municipale. Toutefois, en ce qui concerne le garage isolé proposé, le rapport souligne que « l'emplacement choisi minimise les incidences possibles sur les arbres et évite la fosse septique dans la cour latérale intérieure. »
- [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 proposition préserve le caractère du quartier.
- [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 proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [15] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, 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 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 15 juillet 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

*Terence Otto*  
TERENCE OTTO  
VICE-PRÉSIDENT

*Gary Duncan*  
GARY DUNCAN  
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 **27 septembre 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 **17 octobre 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