

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	28 mars 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00273
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Jean Michel Sauvé
Adresse de la propriété :	1618, rue Botsford
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	Lot 953, plan enregistré 665
Zonage :	R1O
Règlement de zonage :	n� 2008-250
Date de l'audience :	18 mars 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite régulariser l'emplacement des structures accessoires qui se trouvent sur la propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Le 19 novembre 2024, cette demande a été reportée pour donner au requérant le temps de réviser les dérogations mineures demandées. Le requérant a révisé sa demande depuis lors.
- [3] Le 4 mars 2025, le Comité a ajourné l'audition de la demande pour donner au requérant le temps d'examiner les observations formulées par la Direction générale de la planification, de l'aménagement et du bâtiment.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [4] Le requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre un total de cinq structures accessoires sur un lot, alors que le Règlement permet un maximum de deux structures accessoires.
 - b) Permettre la réduction de la marge de recul par rapport à la ligne de lot latérale intérieure (nord)   0 mètre pour une structure accessoire (« la remise 1 »), alors que le Règlement exige une marge de recul d'au moins 1,2 mètre par

rapport à la ligne de lot latérale intérieure pour une structure accessoire située dans une cour latérale intérieure.

- c) Permettre la réduction de la distance à 0,3 mètre entre des structures (« la remise 1 » par rapport à « la remise 2 »), alors que le Règlement exige une distance minimale de 1,2 mètre entre des structures sur le même lot.
- d) Permettre la réduction de la marge de recul par rapport à la ligne de lot latérale intérieure (nord) à 0 mètre pour une structure accessoire (« la remise 2 »), alors que le Règlement exige une marge de recul d'au moins 0,6 mètre par rapport à la ligne de lot latérale intérieure pour une structure accessoire située dans une cour arrière.
- e) Permettre la réduction de la distance à 0,3 mètre entre des constructions (« la remise 2 » par rapport à « la remise 1 »), alors que le Règlement exige une distance minimale de 1,2 mètre entre des structures sur le même lot.
- f) Permettre la réduction de la marge de recul à 0,5 mètre par rapport à la ligne de lot intérieure (nord) pour un spa, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 0,6 mètre par rapport à la ligne de lot intérieure pour un spa qui n'est pas pourvu d'une terrasse praticable et qui ne se trouve pas à l'intérieur d'un bâtiment.
- g) Permettre la réduction de la marge de recul à 0,5 mètre par rapport à la ligne de lot arrière pour une structure accessoire (« la remise 3 »), alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 0,6 mètre par rapport à la ligne de lot arrière pour une structure accessoire située dans une cour arrière.
- h) Permettre la réduction de la marge de recul par rapport à la ligne de lot arrière à 0,5 mètre pour une structure accessoire (« la remise 3 »), alors que le Règlement exige une marge de recul d'au moins 0,6 mètre par rapport à la ligne de lot arrière pour une structure accessoire située dans une cour arrière.
- i) Permettre la réduction de la marge de recul par rapport à la ligne de lot latérale intérieure (sud) à ~~0,4~~ **0,39 mètre**, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.
- j) Permettre la réduction de la marge de recul à 1,9 mètre par rapport à la ligne de lot latérale intérieure (sud) pour une structure de jeu, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale par rapport à la ligne de lot latérale intérieure qui soit égale à la hauteur de la structure de jeu, soit 4 mètres, dans le cas présent.
- k) Permettre l'augmentation de la hauteur à 4 mètres pour une structure de jeu, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 3,6 mètres pour une structure accessoire.

- [5] En juillet 2024, le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a autorisé une dérogation mineure pour permettre à une entreprise à domicile d'occuper un pourcentage accru de la surface de plancher brute de l'habitation principale. 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

- [6] Arjan Soor, agent du requérant, a demandé que la dérogation (i) soit modifiée pour refléter la dimension de la marge de recul indiquée sur le plan d'arpentage déposé avec la demande, comme suit :
- i) Permettre la réduction de la marge de recul par rapport à la ligne de lot latérale intérieure (sud) à **0,4 0,39 mètre**, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre.
- [7] M. Soor présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Soor explique que les structures accessoires existantes dans la cour arrière, y compris la structure de jeu et le spa, seraient utilisées par le propriétaire, sa famille et ses invités ou visiteurs, dans le contexte de la jouissance personnelle de la propriété.
- [9] En ce qui concerne la structure de jeu existante, M. Soor fait valoir que la référence dans le Règlement de zonage aux « structures de jeu pour enfants » n'empêche pas leur utilisation par des adultes, et il confirme que la structure de jeu en question est utilisée à la fois par des enfants et des adultes. Il précise également que, si la structure de jeu mesure 4 mètres à son point le plus haut, la majeure partie de la structure mesure 2,6 mètres de haut.
- [10] M. Chown, qui agit également à titre d'agent du requérant, répond aux observations énoncées dans le rapport d'urbanisme de la Ville selon lesquelles les structures accessoires ne peuvent pas être utilisées par les clients de l'entreprise à domicile existante (JM Sauve Fitness), conformément à une décision du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Il fait valoir que la décision du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire ne restreignait pas l'utilisation des structures accessoires et ne faisait que reconnaître la preuve qu'elles avaient cessé d'être utilisées dans le cadre de l'entreprise.
- [11] L'urbaniste Elizabeth King résume les préoccupations de la Ville concernant la réduction de la marge de recul de la structure de jeu, soulignant qu'elle ne respecte pas l'intention du Règlement de zonage de réduire au minimum les répercussions sur les voisins immédiats.

[12] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE EN
PARTIE, MODIFIÉE**

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[13] 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

[14] 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, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport de l'urbanisme reçu le 13 mars 2025, avec des préoccupations; reçu le 27 février 2025, avec des préoccupations ; reçu le 14 novembre 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée Rideau, courriel reçu le 17 mars 2025, sans objection; reçu le 28 février 2025, sans objection reçu le 14 novembre 2024, sans objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 6 mars 2025, avec des observations; reçu le 21 février 2025, avec des observations; reçu le 15 novembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 12 mars 2025, sans aucune observation; reçu le 5 novembre 2024, sans aucune observation;
- M. Horton, résident, courriel reçu le 18 mars 2025, avec des observations; reçu le 18 novembre 2024, opposé;
- R. Sullivan, résident, courriel reçu le 18 mars 2025, opposé; reçu le 18 novembre 2024, opposé;
- I. Godin, résident, courriel reçu le 18 mars 2025, opposé; reçu le 3 mars 2025, opposé; reçu le 18 novembre 2024, opposé;

- M. Godin, résident, courriel reçu le 3 mars 2025, opposé ; reçu le 18 novembre 2024, opposé;
- I. Godin, résident, courriel reçu le 18 mars 2025, opposé; reçu le 18 novembre 2024, opposé;
- I. Godin, résident, courriel reçu le 18 mars 2025, opposé;
- D. Mcelheran, résident, courriel reçu le 4 mars 2025, opposé; reçu le 18 novembre 2024, opposé;
- D. McGregor, résident, courriel reçu le 18 novembre 2024, avec des observations;
- M. Dion-McElheran, résident, courriel reçu le 18 novembre 2024, opposé;
- J. Lorimer, résident, courriel reçu le 18 novembre 2024, opposé;
- C. Helmer, résident, courriel reçu le 18 novembre 2024, avec des observations;
- B. Primeau, résident, courriel reçu le 14 novembre 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [16] Au vu des preuves fournies, le Comité (la membre J. Wright exprime sa dissidence au sujet des dérogations (a), (b), (d), (g) et (i)), est convaincu que les dérogations demandées (a) à (i) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [17] Le Comité note également que la demande a pour objet de rendre légales, après coup, des structures déjà construites qui ne sont pas conforme à la réglementation 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 selon son bien-fondé, en se fondant sur les preuves et selon les quatre critères prévus par la loi. 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.

- [18] Le Comité note également que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » en ce qui concerne les dérogations liées aux remises en bois et au spa, car ces structures « servent à l'utilisation résidentielle ». Toutefois, le rapport fait état de « certaines préoccupations » quant à la structure de jeu existante et à sa marge de recul réduite par rapport à la ligne de lot latérale, soulignant que « l'intention qui consiste à atténuer les effets de la hauteur en plaçant la structure à égale distance de la limite de propriété n'est pas respectée, compte tenu de la taille et de l'échelle de la structure ».
- [19] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, parce que les remises en bois et le spa servent à l'utilisation résidentielle de la propriété et s'intègrent bien au secteur, les dérogations demandées (a) à (i) 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.
- [20] Le Comité estime également que les dérogations demandées (a) à (i) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [21] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées (a) à (i) 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.
- [22] Enfin, le Comité considère que les dérogations demandées (a) à (i), tant individuellement que cumulativement, sont mineures car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [23] Inversement, au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations (j) et (k) répondent aux quatre critères du paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [24] **LE COMITÉ DE DÉROGATION**, après avoir été saisi d'une demande modifiée au regard de la demande initiale et après avoir déterminé qu'aucun autre avis en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* n'est nécessaire;
- [25] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée en partie et que les dérogations (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h) et (i) au Règlement de zonage soient autorisées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille des structures accessoires soient conformes aux plans déposés, à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 28 janvier 2025, en ce qui concerne les

dérogations demandées. Les dérogations (j) et (k) au Règlement de zonage ne sont pas autorisées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
(avec dissidence déclarée)
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 **28 mars 2025**.

“*Michel Bellemare*”
MICHEL BELLEMARE
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 17 avril 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.

- **EN PERSONNE** – Les dossiers d’appel peuvent être envoyés au 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 l’adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veillez noter que vous ne pouvez utiliser qu’une seule des options indiquées ci-dessus. Si l’option d’appel que vous préférez n’est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l’une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d’appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d’appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire](#)

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/Comitedederoqation
cded@ottawa.ca
613-580-2436