

# En quoi consiste un droit d'utilisation non conforme ?

Le droit d'utilisation non conforme est le droit de continuer d'utiliser un terrain à des fins qui ne sont plus permises en vertu des règles de zonage en vigueur. Pour être admissible à cette dérogation, l'utilisation à ces fins de la propriété doit avoir été établie à un moment où elle était permise en vertu de règles antérieures de zonage ou à un moment précédant l'existence de tout règlement de zonage, et le terrain doit avoir été utilisé à ces fins sans interruption depuis.

La *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario* régit la façon dont les règlements de zonage municipaux peuvent être utilisés pour réglementer l'utilisation et l'aménagement du territoire. Elle prévoit aussi des droits d'utilisation non conforme (communément appelés « droits acquis »).

Cela signifie que si l'utilisation de votre terrain était autorisée en vertu du règlement de zonage de l'époque où ladite utilisation a été établie ou si ladite utilisation a été établie avant l'existence de tout règlement de zonage et que, par la suite, l'adoption d'un nouveau règlement de zonage a pour effet de ne plus permettre ladite utilisation, dans ce cas, un droit d'utilisation non conforme pourrait vous être accordé afin de continuer ladite utilisation. Si ladite utilisation de votre terrain devait cesser, vous perdriez vos droits d'utilisation non conforme et ne plus pouvoir rétablir ladite utilisation considérant qu'elle n'est plus permise à moins d'une modification du règlement de zonage. Mentionnons également que l'interruption temporaire d'une utilisation donnée n'entraîne pas nécessairement la perte du droit d'utilisation non conforme.

## Comment établir un droit d'utilisation non conforme

Dans certaines circonstances, il est possible d'établir officiellement un droit d'utilisation non conforme. Pour ce faire, vous devez présenter un affidavit et d'autres renseignements pertinents à la Ville d'Ottawa. areconnaîtra que les renseignements fournis appuient votre demande de droit d'utilisation non conforme.

**Comprendre en quoi consiste un droit d'utilisation non conforme et ce qu'il signifie pour vous est la première étape de la participation.**

## En quoi consiste le processus d'un droit d'utilisation non conforme?

### **1** La demande

L'affidavit devrait étayer trois points importants :

- La personne ou les personnes présentant l'affidavit ou un avis d'opposition ont-elles personnellement connaissance du dossier?
- À quel moment l'utilisation à ces fins précises a-t-elle été établie et a-t-elle été établie légalement à un moment où les règles de zonage le permettaient? (Il arrive souvent que le requérant soit au courant des règlements municipaux en vigueur à l'époque où l'utilisation du terrain a commencé. Quoi qu'il en soit, nous le vérifions, car nous avons plus facilement accès aux anciens règlements de zonage... Il reste que cette information accélère le traitement du dossier.)
- Est-ce que l'utilisation à ces fins a été constante depuis son établissement?

Une fois la demande complète reçue, un processus de diffusion de renseignements s'amorce. Un avis est envoyé au conseiller du quartier concerné, aux organismes communautaires inscrits et aux propriétaires/occupants dans un rayon de 60 mètres de ladite propriété. L'avis contient un résumé de l'affidavit, l'explication de la procédure et le nom d'une personne-ressource au sein de la Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique.

## 2 Avis d'opposition

Si vous avez reçu l'information en vertu du processus décrit précédemment ou si vous détenez des renseignements qui contredisent ceux de la demande, vous pouvez présenter un avis d'opposition. Dans le même ordre d'idées, à l'instar de l'affidavit présenté au moment de soumettre la demande, nous sommes à la recherche de renseignements touchant les trois points importants mentionnés précédemment.

## Modification ou élargissement de l'utilisation

**3** Si vous souhaitez étendre l'espace physique utilisé à des fins non conformes ou si vous voulez remplacer l'utilisation non conforme actuelle par une autre utilisation non conforme, il faudra obtenir l'autorisation du Comité de dérogation. Vous devrez soumettre une demande de « permission de dérogation mineure » au Comité. La procédure dans ce cas ainsi que les droits exigés sont similaires à ceux d'une demande de dérogation mineure. Les exigences liées à la demande varient toutefois et il est suggéré de communiquer avec un urbaniste avant de la présenter. Le Comité évaluera la demande et vous communiquera sa décision par écrit. Le requérant dispose d'une période d'appel de vingt jours suivant la décision du Comité de dérogation.

## Comment participer

- Soumettez vos commentaires par écrit au secrétaire-trésorier du Comité.
- Assistez aux audiences publiques qui se tiennent à la Place-Ben-Franklin.
- Exprimez-vous lors des audiences où sont examinées les demandes d'autorisation de morcellement. Préparez-vous à expliquer, informations à l'appui, ce en quoi la proposition vous touche.
- Il importe de savoir que le mandat du Comité ne s'étend pas :
  - » aux disputes entre voisins;
  - » aux activités relatives à la démolition ou à la construction;
  - » aux questions touchant les normes de bien-fonds;
  - » aux questions en matière de foresterie et d'arbres urbains, y compris leur coupe et leur enlèvement;
  - » aux questions touchant le droit de vues;
  - » à la capacité des services municipaux;
  - » aux questions relatives au nivellement et au drainage.



## Pour de plus amples renseignements :

Pour tout renseignement concernant une demande précise, communiquez avec le Comité de dérogation les jours de semaine, entre 8 h et 16 h.

**101, promenade Centrepointe, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7**  
Courriel : [cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca) | Tél. : 613-580-2436 | Téléc. : 613-580-2425

Pour de plus amples renseignements sur les autorisations de morcellement, vous pouvez composer le 3-1-1 et demander à parler avec un agent de renseignements sur l'aménagement, communiquer avec le personnel du Comité ou visitez :

[ottawa.ca/CdeD](http://ottawa.ca/CdeD)