



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00254
Propriétaire(s) : Grepault Developments Ltd.
Adresse : 439, avenue Churchill Nord
Quartier : 15 - Kitchissippi
Description officielle : lot 13, plan enregistré 269
Zonage : LC1 H(14.5)
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 5 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite construire un troisième étage au-dessus du bâtiment commercial existant de deux étages et un rajout arrière de trois étages, créant ainsi un bâtiment polyvalent qui conservera les deux unités commerciales existantes et ajoutera quatre nouveaux logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure nord à 2,53 mètres en bordure d'une propriété résidentielle, alors que le règlement exige un retrait minimal de 5 mètres en bordure d'une propriété résidentielle.
- b) Permettre la réduction de la largeur de l'espace paysager contigu à une zone résidentielle à 0 mètre, alors que le règlement exige une largeur minimale de l'espace paysager contigu à une zone résidentielle de 3 mètres.
- c) Permettre la réduction de la largeur de l'entrée de cour à 2,53 mètres, alors que le règlement exige une entrée de cour d'une largeur minimale de 3 mètres pour une seule voie de circulation.

- d) Permettre que l'exigence relative à la surface perméable ne s'applique qu'aux places de stationnement, alors que le règlement exige qu'une place de stationnement située dans la cour arrière ainsi qu'une allée ou entrée de cour menant à une aire de stationnement soient revêtues d'une surface perméable ou poreuse.

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0074) en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe fait prêter serment à Tyler Yakichuk, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Yakichuk fait une brève présentation au Comité et confirme que la surface imperméable de l'allée de circulation est une condition existante.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

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

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.

Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent tous les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « Le retrait proposé pour la cour latérale correspond au mur nord existant des unités commerciales, offre une forme bâtie contiguë depuis la rue et tend à s'harmoniser à la situation existante sur la propriété. Le retrait intérieur prévu pour la cour latérale respecte la largeur de l'entrée de cour qui existe actuellement sur la propriété et assure la cohérence de la masse entre les bâtiments actuels et proposés ». En ce qui concerne l'entrée de cour et les places de stationnement proposées, le rapport souligne en outre que : « Les surfaces restantes doivent être aménagées à l'aide de végétaux. Le plan d'implantation proposé

améliore les conditions existantes sur le site et assure la continuité d'une entrée de cour existante ».

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien dans le voisinage, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier. 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. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et les dimensions de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 25 août 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 3 novembre 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00254
Owner(s) / Propriétaire(s): Grepault Developments Ltd.
Location / Emplacement: 439 Churchill Avenue North

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

Absent / Absent

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.



Date of Decision / Date de la décision
October 14, 2022 / 14 octobre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier