

DÉCISION

DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision : 16 décembre 2022
Dossier(s) : D08-02-22/A-00282
Propriétaire(s) : Bridor Developments, Mecasa Investments Group Inc.
et Dore Property Management Group inc.
Adresse : 2380, croissant Cléroux
Quartier : 2 – Innes
Description officielle : partie du lot 11, concession 3, canton géographique de
Gloucester
Zonage : R5A H(22)
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 7 décembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent construire un petit immeuble d'habitation de trois étages abritant 40 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à permettre la réduction du taux de stationnement pour les résidents à 1,1 place par unité d'habitation (44 places), alors que le règlement exige un taux de stationnement minimum pour les résidents de 1,2 place par unité d'habitation (48 places).
- [3] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de plan d'implantation (D07-12-21-0081) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] La présidente fait prêter serment à Paul Robinson, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

- [5] M. Robinson fait remarquer que la demande de plan d'implantation visant la propriété, qui comprend également la propriété voisine du 2396, croissant Cléroux Crescent, est presque terminée.
- [6] Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [7] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [8] 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.
- [9] En se fondant sur la preuve, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte 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 ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que : « La réduction de quatre places de stationnement pour résidents est conforme aux politiques du [Plan officiel] qui favorisent la « marchabilité », les quartiers du quart d'heure et l'abandon progressif du concept d'aménagement axé sur les voitures ».
- [11] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation 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.
- [12] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à un nouvel aménagement intercalaire dans la zone urbaine, à proximité d'une gamme de services et de commodités communautaires.
- [13] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [14] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure parce qu'elle ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

[15] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 25 octobre 2022, en ce qu'ils concernent la dérogation demandée.

"Ann M. Tremblay"
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

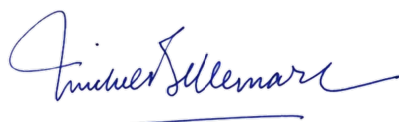
"Kathleen Willis"
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

"Scott Hindle"
SCOTT HINDLE
MEMBRE

"Colin White"
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIA MARKOVICH
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 **16 décembre 2022**.



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 **5 janvier 2023**, 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.

This 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