

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

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

Date de la décision : 24 février 2023
Dossier : D08-02-22/A-00232
Propriétaire : 8214603 Canada Inc.
Adresse : 3968, chemin Russell
Quartier : 10 - Gloucester-Southgate
Description officielle : partie du lot 3, concession 6, façade Rideau, canton géographique de Gloucester
Zonage : IH
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 15 février 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite régulariser la cour d'entreposage et les structures accessoires non conformes existantes qui consistent en un atelier d'entretien et d'équipement, une remorque de bureau (utilisée pour l'administration) et trois structures à arceaux pour l'entreposage de matériaux, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait minimal de la cour intérieure à 2,6 mètres pour une cour d'entreposage (trois structures à arceaux), alors que le règlement exige un retrait intérieur minimal de 7,5 mètres.
 - b) Permettre la réduction du retrait minimal de la cour arrière à 3,08 mètres pour l'utilisation d'une cour d'entreposage (une structure à arceaux), alors que le règlement exige un retrait arrière minimal de 7,5 mètres.
 - c) Permettre la réduction de la largeur minimale de l'aménagement paysager à 0 mètre, alors que le règlement exige une largeur minimale de 3,0 mètres.

- d) Permettre la réduction du retrait latéral intérieur minimal à 1,42 mètre pour un bâtiment accessoire (bureau) situé dans une cour latérale avant ou intérieure, alors que le règlement exige un retrait égal à celui du bâtiment principal, soit 7,5 mètres dans le cas présent.
- [3] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-19-0068) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] La présidente du Groupe fait prêter serment à Jessica D'Aoust, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage ont été respectées. Mme D'Aoust affirme que les dérogations demandées permettraient de régulariser la situation actuelle de l'entreprise en pleine croissance. Elle demande aussi que le Comité lie les dérogations de manière générale aux plans et à la zone tampon paysagère afin que des modifications mineures puissent être apportées au parc de stationnement dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Siobhan Kelly, est aussi présente à l'audience.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [6] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [7] 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.
- [8] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le personnel est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car les retraits réduits n'auront pas d'incidences négatives défavorables » et que, en ce qui concerne la dérogation relative à l'aménagement paysager, « l'exigence est satisfaite le long de la façade restante du chemin Russell ».
- [10] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation entraînerait des incidences négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.

- [11] 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.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** la zone tampon paysagère, les structures accessoires et la cour d'entreposage soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 21 février 2023, en ce qui a trait aux dérogations demandées et **sous réserve que** le parc de stationnement soit généralement conforme au plan.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

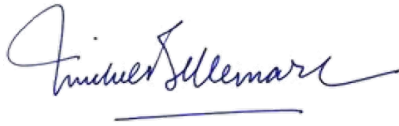
« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
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 **24 février 2023**.



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 **16 mars 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/Comitedederoation
cded@ottawa.ca
613-580-2436