

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

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

Date de la décision :	10 mars 2023
Dossier :	D08-02-22/A-00277
Propriétaire :	Asgard Investment Corporation
Adresse :	1300, rue Michael
Quartier :	11 - Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	partie du lot 17, plan enregistré 219
Zonage :	GM12 H(11)
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} mars 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00294 et D08-01-22/B-00330) qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer deux parcelles de terrain distinctes. Il est proposé de construire un bâtiment abritant un concessionnaire automobile sur l'un des lots commerciaux nouvellement créés, tandis que le concessionnaire automobile existant restera sur l'autre lot. Le concessionnaire automobile proposé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

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 de la cour latérale d'angle à 1,68 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 3,0 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la zone tampon paysagée à 1,68 mètre de la ligne de lot est du parc de stationnement, alors que le règlement exige une zone tampon paysagée d'une largeur minimale de 3,0 mètres lorsqu'il s'agit d'un parc de stationnement contigu à une rue.

- [3] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande d'approbation du plan d'implantation (D07-12-22-0012) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Avant l'audience du 7 décembre 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part d'Arjan Soor, agent de la requérante, qui souhaite obtenir un délai supplémentaire de consultation entre la requérante et les Services de planification au sujet des conditions demandées dans le rapport d'urbanisme de la Ville. Lors de l'audience, le Comité entend M. Soor, qui réitère sa demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 12 janvier 2022.
- [5] Avant l'audience du 11 janvier 2023, le Comité reçoit une nouvelle demande d'ajournement de la part d'Arjan Soor, qui réclame un autre délai pour examiner les conditions énoncées dans le rapport d'urbanisme. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est reportée cette fois au 1^{er} mars 2023.
- [6] À l'audience du 1^{er} mars 2023, le président par intérim du Groupe fait prêter serment à M. Soor, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [7] Christine McCuaig, agente par intérim de la requérante, présente un aperçu des demandes. Elle indique qu'un plan d'implantation révisé a été soumis pour refléter les dimensions indiquées dans le plan de renvoi préliminaire.
- [8] Debbie Bellinger, avocate de la requérante et les urbanistes de la Ville, Cass Sclauzero et Lucy Ramirez, sont également présentes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [10] 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.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « Les dispositions

relatives au retrait de la cour latérale d'angle et à l'espace paysager dans la zone polyvalente générale visent à fournir un espace suffisant pour un paysagement végétalisé. Le plan d'implantation indique qu'une grande partie de la cour latérale d'angle réduite sera aménagée à l'aide de matériaux végétaux. La cour avant et l'espace paysager prévus dans cette cour dépassent les exigences minimales en matière de retrait et d'espace paysager. »

- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogation entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme l'aménagement proposé améliorera le paysage de rue le long de la rue Michael et de la rue Parisien et bonifiera le domaine public en offrant un bâtiment bien conçu, des trottoirs et des plantations d'arbres supplémentaires, 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.
- [15] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, parce que la proposition permet d'étendre la concession automobile permise sans empêcher un réaménagement futur de l'emplacement à plus forte densité, polyvalent et favorable au transport en commun.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 23 février 2023, dans la mesure où il concerne les dérogations demandées.

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« Colin White »
COLIN WHITE
MEMBRE

« Julia Markovich »
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 **10 mars 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 **30 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/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436