

**DÉCISION****DÉROGATION MINEURE/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Date de la décision :</b>    | 24 mars 2023   |
| <b>Dossier :</b>                | D08-02-23/A-00015  |
| <b>Propriétaires :</b>          | 345 Barber Street Ltd. et 347 Barber Street Ltd.                                   |
| <b>Adresse :</b>                | 345 et 347, rue Barber   |
| <b>Quartier :</b>               | 12 – Rideau-Vanier   |
| <b>Description officielle :</b> | partie des lots 16, 17 et 18 (côté nord de la rue Clarence), plan enregistré 43586 |
| <b>Zonage :</b>                 | R5B[856] H(18)   |
| <b>Règlement de zonage :</b>    | n° 2008-250  |
| <b>Date de l'audience :</b>     | 15 mars 2023   |

**OBJET DE LA DEMANDE :**

- [1] Les propriétaires souhaitent conserver et régulariser le stationnement existant pour les résidents et les visiteurs de leurs immeubles d'habitation situés aux 345 et 347, rue Barber.

**DISPENSE REQUISE :**

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du nombre de places de stationnement à 21 pour les résidents et à 0 pour les visiteurs, alors que le règlement exige au moins 40 places de stationnement pour les résidents et 14 pour les visiteurs.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [4] Le président par intérim fait prêter serment à Kosta Derbish, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

- [5] M. Derbish fait une brève présentation, expliquant qu'une dérogation est nécessaire en raison de l'expiration imminente d'une entente entre le propriétaire et la Ville, laquelle permettait de réduire le nombre de places de stationnement. À l'expiration de l'entente, les exigences du Règlement de zonage actuel s'appliqueront à la propriété, ce qui rendra le stationnement actuel non conforme. Il explique qu'il n'y a pas d'espace sur le terrain pour un stationnement supplémentaire et qu'aucun changement n'est proposé pour cet emplacement.
- [6] M. Derbish accepte la condition proposée par le Comité selon laquelle toute approbation de la demande serait liée à la durée de vie des bâtiments existants, de sorte que la dérogation demandée ne s'appliquerait plus si l'emplacement était réaménagé à l'avenir.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE**

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [9] 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.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que « cette disposition en matière de stationnement est une condition existante pour les 110 unités existantes et qu'il n'est pas prévu ajouter d'autres unités d'habitation. »
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, la dérogation demandée est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants parce que la proposition s'intègre bien dans le secteur et reflète les caractéristiques de ce dernier en matière de forte densité, d'utilisations polyvalentes et d'orientation en matière de transport durable.

- [14] Le Comité conclut également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition se trouve dans la Secteur stratégique du transect du centre-ville qui met l'accent sur la relation entre la forme bâtie et le domaine public, y compris l'absence de stationnement automobile ou un stationnement limité qui est caché de la rue.
- [15] De plus, le Comité estime que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition est une condition existante sur la propriété qui est (a) à moins d'un kilomètre de la station de l'O-Train Rideau; (b) à moins de 350 mètres de trois corridors prioritaires de transport en commun (le long de la rue Rideau, de l'avenue King Edward et de la rue St-Patrick) et (c) reconnue pour avoir un accès élevé aux services et aux commodités à moins de 15 minutes de marche en tant que l'un des quartiers 15 minutes de la ville d'Ottawa.
- [16] Enfin, le Comité est convaincu que la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** la dispense s'applique aux immeubles d'habitation existants situés aux 345 et 347, rue Barber et soit limitée à la durée de vie de ces immeubles.

*Absent*  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »  
STAN WILDER  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

« *Michael Wildman* »  
MICHAEL WILDMAN  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 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 **13 avril 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade Centrepointe, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436