

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	26 mai 2023
Dossier :	D08-02-22/A-00164
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Église communautaire coréenne d'Ottawa
Adresse de la propriété :	3535, chemin Borrisokane
Quartier :	3 – Barrhaven Ouest
Description officielle :	partie du lot 11, concession 3 (façade Rideau), canton géographique de Nepean
Zonage	IL [304]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 mai 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un bâtiment de plain-pied (485 mètres carrés) qui comprendra un lave-auto automatisé sur la parcelle actuellement vacante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Lors de l'audience du 20 juillet 2022, le Comité a ajourné l'audition de la demande pour permettre à la Ville de procéder à l'examen de la demande de réglementation du plan d'implantation.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre l'augmentation de la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) à 476 mètres carrés, alors que le règlement permet une surface de plancher hors œuvre brute maximale de 300 mètres carrés.
- [4] La demande indique que la propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0146) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] La présidente du groupe fait prêter serment à Jonah Bonn, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [6] M. Bonn répond aux questions du Comité et confirme qu'il existe des lave-autos semblables dans d'autres coins de la ville.
- [7] Jordan Lupovici, représentant Halo Car Wash (le promoteur), et Siobhan Kelly, urbaniste, sont également présents.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [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.

Éléments de preuve

- [9] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris la justification de l'aménagement, les plans et l'information sur les arbres, avec révisions
- Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 11 mai 2023, sans aucune préoccupation; daté du 18 juillet 2023 sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 mai 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 mai 2023, sans aucune observation; courriel daté du 13 juillet 2022, avec observations
- Ministère des Transports, courriel daté du 9 mai 2023, sans aucune observation
- Services du Code du bâtiment, courriel daté du 5 juillet 2022, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] Au vu des preuves fournies, 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « l'augmentation de la SHOB est mineure par nature, car elle n'aura pas d'impact négatif sur les utilisations adjacentes ».
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait des incidences négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [14] 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.
- [15] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du Secteur d'emploi qui permet une combinaison d'utilisations industrielles, automobiles et commerciales de détail.
- [16] 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.
- [17] Enfin, le Comité convient que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas de répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 11 mai 2023, en ce qui concerne 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

« 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 **26 mai 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 **15 juin 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