

## DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	26 mai 2023
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00092
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	Homestead Land Holdings Limited
<b>Adresse de la propriété :</b>	1241, place Kilborn
<b>Quartier :</b>	18 – Alta Vista
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 18 (Junction Gore), plan enregistré 5R-4572, ancien canton de Gloucester
<b>Zonage</b>	R5C H (122) A.S. L
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	17 mai 2023

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une enceinte au-dessus de la rampe de stationnement de l'immeuble d'habitation de 17 étages existant.

### DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,165 mètre pour les 21 premiers mètres de la ligne de lot avant et pour quatre mètres supplémentaires au-delà de 21 mètres de la ligne de lot avant, alors que le règlement exige un retrait latéral intérieur minimal de 1,5 mètre pour les 21 premiers mètres de la ligne de lot avant, puis un retrait latéral intérieur de 6 mètres après 21 mètres.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

### AUDIENCE PUBLIQUE

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

- [5] Tess Gilchrist, représentant aussi la requérante, et Justin Griff, l'urbaniste de la Ville, sont également présents.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDE ACCORDÉE**

**La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [6] 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**

- [7] 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
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 mai 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

**Effet des observations sur la décision**

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la superficie au sol de la rampe de stationnement existante restera inchangée et n'empiétera pas davantage sur la cour latérale intérieure requise que ce qui existe aujourd'hui ». Le rapport souligne également que la proposition « améliorera la fonctionnalité de

l'accès au stationnement existant et n'aura pas d'impact important sur les propriétés voisines ».

- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait des incidences négatives inacceptables sur les propriétés voisines.
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la superficie au sol de la rampe de stationnement existante restera inchangée et n'aura pas d'impact important sur les propriétés voisines, 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.
- [13] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition soutient le maintien d'habitations de grande hauteur en assurant un accès sûr au stationnement souterrain.
- [14] 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 une utilisation continue de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [15] 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.
- [16] 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 24 mars 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« *Ann. M. Tremblay* »

ANN. M. TREMBLAY

PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »

KATHLEEN WILLIS

MEMBRE

« *Colin White* »

COLIN WHITE

MEMBRE

« *Scott Hindle* »

SCOTT HINDLE

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](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