

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	11 août 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00166
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	8743169 Canada Ltd.
Adresse de la propriété :	2663, chemin Innes
Quartier :	2 – Orléans Ouest-Innes
Description officielle :	Partie du lot 13, concession 2 (façade des Outaouais), canton géographique de Gloucester
Zonage :	AM11
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} août 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble polyvalent de quatre étages comprenant 18 unités d'habitation et trois unités commerciales, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre que 50 % de la façade occupée par les murs du bâtiment soit située à moins de 5,1 mètres de la ligne de lot avant, alors que le règlement exige qu'au moins 50 % de la façade le long de la ligne de lot avant et de la ligne de lot latérale d'angle soit occupée par des murs de bâtiment situés à moins de 3,0 mètres de la ligne de lot.
 - b) Permettre la réduction de la bande tampon paysagère à 0,0 mètre à l'arrière du bâtiment, alors que le règlement exige une bande tampon paysagère minimale de 1,5 mètre.

- c) Permettre que le stationnement soit situé dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans la cour avant.
- d) Permettre la réduction de la largeur de l'allée de stationnement à 5,8 mètres, alors que le règlement exige une largeur d'allée minimale de 6,7 mètres.

[3] **LA PROPRIÉTÉ FAIT ACTUELLEMENT L'OBJET** d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0781).

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Ryan Crowle, agent de la requérante, est présent.
- [5] L'urbaniste de la Ville, Evode Rwagasore, confirme qu'il n'a aucune préoccupation au sujet de la demande et ajoute que M. Crowle a soumis les diagrammes de rayon de braquage demandés dans le rapport d'urbanisme.

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 une lettre d'accompagnement, les plans, les diagrammes de rayon de braquage, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 juillet 2023, sans aucune préoccupation

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 juillet 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 28 juillet 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel daté du 1^{er} août 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 les dérogations demandées respectent 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 » concernant la demande.
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] 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.
- [13] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [14] 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.
- [15] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **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 30 juin 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
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 **11 août 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier intérimaire

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 **31 août 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