

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	15 septembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00179
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Exchange Madison Commercial Inc.
Adresse de la propriété :	375, (375A), (375B), avenue Madison
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 16, plan enregistré 179
Zonage :	TM[1675] H(24)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite établir des utilisations de « bureau » et de « centre de recherche et de développement » dans le bâtiment commercial existant. La demande indique qu'un permis de construire a été délivré pour la construction d'un rajout de 113,8 mètres carrés du côté ouest du bâtiment.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre des utilisations de bureau et de centre de recherche et de développement au rez-de-chaussée, à moins de six mètres du mur avant du bâtiment existant et du rajout, alors que le règlement stipule en partie que les utilisations de bureau et de centre de recherche et de développement ne doivent pas être situées à moins de six mètres du mur avant d'un bâtiment commercial ou polyvalent jouxtant une rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Rick Morris, représentant la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. En réponse à la recommandation de la forestière de la Ville d'enlever l'asphalte sur une partie de la façade pour y planter un arbre, il explique qu'il serait difficile de planter un arbre en raison de la quantité de matériaux paysagers inertes le long de l'avenue Madison.
- [4] Evan Saunders, agent de la requérante, et Margot Linker, urbaniste de la Ville, sont également présents.
- [5] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

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 justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 31 août 2023, sans aucune objection

- Hydro Ottawa, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, avec des observations
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 22 août 2023, sans aucune observation
- E. Conlon, un voisin, courriel daté du 5 septembre 2023, avec des préoccupations

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 « le contexte du site n'exige pas qu'il active sa façade et qu'il cible la fréquentation et l'animation du public ».
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait des incidences négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [12] 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.
- [13] 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 quartier.
- [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 un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [15] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas d'incidences négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
Présidente

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
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 **15 septembre 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 **5 octobre 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.

Ce 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