

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	13 octobre 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00201 et D08-02-23/A-00217
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Ottawa Salus Corporation (en vertu d'un contrat d'achat et de vente)
Adresse de la propriété :	56, promenade Capilano
Quartier :	9 – Knoxdale-Merivale
Description officielle :	Partie du lot 15, plan enregistré 353
Zonage :	R4Z[2840]-h
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire un nouvel immeuble d'habitation de ~~56~~ **54** logements sur une parcelle et un îlot de quatre maisons en rangée sur l'autre parcelle, 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-00217 : 56, promenade Capilano, parties ~~2, 3 et 4~~ **1 et 5** sur le plan 4R préliminaire, îlot de maisons en rangée :

- a) Permettre la réduction de la superficie à 131 mètres carrés pour une partie du lot occupée par une maison en rangée, alors que le règlement exige une superficie

minimale de 150 mètres carrés pour chaque partie du lot sur laquelle se trouve une maison en rangée.

- b) Permettre 3 allées dans la cour avant, alors que le règlement permet un maximum d'une allée par cour.
- c) Permettre l'augmentation de la largeur de 2 allées dans la cour avant à 1,5 mètre et à 3 mètres, alors que le règlement permet une largeur maximale de 1,2 mètre.
- d) Permettre la réduction de la longueur d'une place de stationnement pour les visiteurs à 4,6 mètres, alors que le règlement permet de réduire à 4,6 mètres la longueur de 50 % des places de stationnement d'un parc de stationnement, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une place pour les visiteurs.

A-00201 : 58, prom. Capilano, parties ~~1 et 5~~ **2, 3 et 4** sur le plan 4R préliminaire, immeuble d'habitation :

- e) Permettre la largeur du lot à 13 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 18 mètres.
- f) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure de 3 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 6 mètres.
- g) Permettre que 30 % de la cour avant soit constituée d'un paysagement végétalisé, alors que le règlement exige qu'au moins 40 % de la cour avant soit constituée d'un paysagement végétalisé.
- h) Permettre qu'une place de stationnement soit située dans la cour avant, alors que le règlement ne permet pas le stationnement dans une cour avant requise et aménagée.
- i) Permettre une entrée de cour de double largeur, alors que le règlement ne permet pas une entrée de cour double sur les lots d'une largeur inférieure à 15 mètres.
- j) Permettre la réduction de la bande tampon paysagée à 0 mètre entre l'entrée de cour et la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement exige une bande tampon paysagée minimale de 0,15 mètre entre l'entrée de cour et la ligne de lot latérale intérieure.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (D07-12-23-0028).

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Bria Aird, agente de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du comité. Elle confirme que les numéros de partie indiqués dans l'avis public des demandes de dérogations mineure sont inversés. Les demandes sont modifiées en conséquence.
- [4] Chris McIntosh de la Ottawa Salus Corporation, Danna See-Har de la Direction de l'aménagement des logements abordables de la Ville, Alex Sargent, l'architecte du projet, et Lindsay Blair, Cat Carkner et Alessandro Guarna, qui agissent également à titre d'agents de la propriétaire, sont également présents.
- [5] Mme Aird donne également un aperçu du financement du projet et des contraintes de temps qui s'y rattachent.
- [6] L'urbaniste Samantha Gatchene confirme que la Ville n'a aucune réserve à l'égard des demandes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [7] 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

- [8] 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, des plans, des plans révisés, l'information concernant le financement du projet, 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 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro One, courriel daté du 28 septembre 2023, sans aucune observation ou préoccupation
- Ministère des Transports, courriel daté du 21 septembre 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, individuellement et cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **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 29 septembre 2023, et aux dessins d'élévation déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 15 août 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 **13 OCTOBRE 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **2 NOVEMBRE 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