

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	29 septembre 2023
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-02-23/A-00195
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Dustin Wilson
Adresse de la propriété :	363, croissant Entrepreneur
Quartier :	20 - Osgoode
Description officielle :	Partie de l'îlot 3, plan enregistré 50M-136
Zonage :	RG2
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience	19 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire un entrepôt industriel, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Le propriétaire/requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 6,8 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 15 mètres.
 - b) Permettre la réduction du retrait de cour latérale ouest à 1,5 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 3 mètres.
- [3] LA DEMANDE indique également que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Avant l'audience, le Comité reçoit le rapport d'urbanisme de la Ville suggérant que le requérant pourrait solliciter un ajournement en vue de

présenter une étude d'impact sur l'environnement (EIE) révisée et de demander une dérogation supplémentaire pour un retrait réduit par rapport au cours d'eau.

- [5] L'urbaniste Jack Graham confirme que l'EIE révisée a été déposée avant l'audience et indique que le requérant pourrait vouloir réviser sa demande afin d'inclure une dérogation supplémentaire pour le retrait par rapport au cours d'eau, comme il est précisé dans l'EIE révisée.
- [6] Le Comité entend également Alice Mihailescu, agente du requérant, qui demande que le Comité procède à l'audition de la demande. Mme Mihailescu explique qu'un plan d'implantation est nécessaire pour l'aménagement visé et que la réduction du retrait par rapport au cours d'eau sera prise en compte dans le cadre de ce processus. Le Comité convient d'entendre la demande sans délai.
- [7] Le président du groupe fait prêter serment à Kyle Herold, qui agit également à titre d'agent du requérant et qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage d'avis ont été respectées.
- [8] M. Harold et Mme Mihailescu donnent un aperçu de la demande et répondent aux questions du Comité.
- [9] Dustin Wilson, le requérant, et Anthony Francis, l'agent du requérant, sont également présents.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [10] 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

- [11] 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, un rapport sur l'EIE, un examen du Ministère de l'environnement, de la protection de la nature et des parcs (*MECP*)
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 septembre 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la Nation Sud, courriel daté du 15 septembre 2023, sans aucune objection
- Services des forêts de la Ville, courriel daté du 8 septembre 2023, sans aucune observation
- Hydro Ottawa, courriel daté du 19 septembre 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [13] 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*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville demande un « ajournement ». Le rapport souligne également que le personnel des Services de planification est d'accord avec les conclusions de l'EIE révisée.
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.

[19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[20] 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 déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 8 août 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *William Hunter* »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

« *Jocelyn Chandler* »
JOCELYN CHANDLER
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 **29 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

19 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.

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