

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	15 mars 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00266
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	2473493 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	1983, avenue Carling
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Partie de l'îlot B, plan 4M-98
Zonage :	AM10 H(20)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 mars 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour construire un immeuble d'habitation de faible hauteur de trois étages. Les trois immeubles d'habitation de faible hauteur existants resteront sur l'autre parcelle.
- [2] Lors de son audience du 16 janvier 2024, le Comité a ajourné la demande pour permettre à la requérante d'ajouter une dérogation à sa demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage qui sont décrites ci-après :

1989, avenue Carling, parties 2, 3, 5 à 12 sur le plan 4R préliminaire (nouvel immeuble d'habitation de faible hauteur proposé)

- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11,98 mètres, alors que le règlement permet une hauteur maximale de 11,0 mètres.

- b) Permettre la réduction du vitrage le long de l'avenue Bromley, soit 32 % de la surface, alors que le règlement exige que 50 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée soit composée de vitrage (mesuré à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4,5 mètres le long du chemin Bromley).

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Jonah Bonn, agent de la requérante, présente un résumé de la demande.
- [5] Samantha Gatchene, l'urbaniste de la Ville, confirme que la demande ne pose aucun problème.
- [6] 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

- [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, les plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'enseigne
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 février 2024, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune observation

- Hydro One, courriel reçu le 26 février 2024, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune observation
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 16 février 2024, avec des observations
- S. Sernoskie, résident, courriel reçu le 26⁷ février 2024, appuyant la demande

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [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 de la demande. En ce qui concerne la demande d'augmentation de la hauteur du bâtiment, le rapport souligne que « la dérogation demandée est appropriée pour l'aménagement proposé et ne devrait pas avoir d'impact négatif sur les propriétés adjacentes ou le voisinage ». Le rapport souligne aussi que « [l]a réduction du pourcentage de vitrage permettra également aux résidents occupant les niveaux inférieurs de l'immeuble de jouir d'une plus grande intimité. En outre, les exigences minimales en matière de vitrage ont été respectées le long de la façade de l'avenue Carling, ce qui permet à l'ensemble proposé de contribuer à l'amélioration du paysage de rue de la voie artérielle ».
- [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 tout en contribuant à une légère densification résidentielle le long d'un couloir de rue principale dans le transect urbain intérieur.

- [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 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 aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 février 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

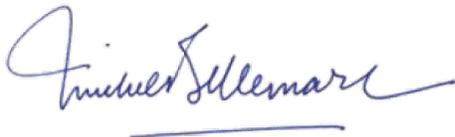
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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 **15 mars 2024**.



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 **4 avril 2024**, 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/Comitedederoqation
cded@ottawa.ca
613-580-2436