

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	13 octobre 2023
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00221
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	OTT A360 LAURIER PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP, by its General Partner, "OTT A360 LAURIER PROPERTY GP INC."
<b>Adresse de la propriété :</b>	360, avenue Laurier Ouest
<b>Quartier :</b>	14 - Somerset
<b>Description officielle :</b>	Lots 28 et 29, plan enregistré 2996
<b>Zonage :</b>	MD S25
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	4 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire souhaite transformer l'immeuble de bureaux existant en un immeuble polyvalent abritant des unités résidentielles et commerciales, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a. Permettre que 15 % du rez-de-chaussée du bâtiment soit occupé par une ou plusieurs utilisations commerciales, alors que le règlement exige qu'au moins 50 % du rez-de-chaussée de tout bâtiment soit occupé par une ou plusieurs des plusieurs utilisations commerciales figurant sur la liste des utilisations permises.

- b. Permettre la réduction de la largeur de l'entrée de cour menant à un garage de stationnement de 4,5 mètres pour une voie de circulation double, alors que le règlement exige qu'une entrée de cour menant à un garage stationnement ait une largeur minimale de 6,0 mètres.
- c. Permettre la réduction de la largeur de l'allée de circulation à 4,5 mètres, alors que le règlement exige une largeur minimale de 6,0 mètres.
- d. Permettre la réduction d'une place de stationnement à 2,4 mètres, alors que le règlement exige une largeur minimale de 2,6 mètres.
- e. Permettre la réduction de la largeur d'une place de stationnement à 2,4 mètres lorsque la place est contiguë à un mur ou à une colonne, alors que le règlement exige une largeur minimale de 2,6 mètres pour une place de stationnement contiguë à un mur ou à une colonne.
- f. Permettre que 65 % des places de stationnement dans un garage de stationnement aient une largeur réduite de 2,4 mètres, alors que le règlement permet que jusqu'à 50 % des places de stationnement dans un parc de stationnement ou un garage de stationnement soient réduites à un minimum de 2,4 mètres de largeur.
- g. Permettre la réduction de la hauteur libre minimale à 1,88 mètre dans un garage de stationnement, alors que le règlement exige une hauteur libre minimale de 2,1 mètres.
- h. Permettre l'absence d'allée d'accès aux places de stationnement pour vélos dans un garage de stationnement, alors que le règlement exige que toutes les places de stationnement pour vélos devant une place de stationnement pour véhicules soient accessibles à partir d'une allée d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Josie Tavares, agente de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité, notant que la plupart des dérogations demandées reflètent les conditions existantes dans le bâtiment. Mme Tavares affirme que le rez-de-chaussée comprendra un mélange de commerces et d'aires d'agrément pour les résidents de l'immeuble, ce qui se traduira par des entrées « actives » le long des deux façades.
- [4] L'urbaniste Margot Linker répond aux questions du Comité et confirme que la municipalité n'a pas de réserve à l'égard de la demande.

- [5] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré et indique qu'une décision écrite et motivée serait rendue dans les dix jours.

## **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, des plans, une liste d'identification des études et des plans, une demande de plan d'implantation, des photos 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 29 septembre 2023, sans aucune objection
  - Ministère des Transports, courriel daté du 21 septembre 2023

### **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. Le rapport souligne que « de l'avis du

personnel, les efforts déployés par la requérante pour maintenir une façade active répondent à l'intention de cette disposition de zonage ».

- [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 tout en contribuant à un environnement hautement polyvalent dans le secteur stratégique du Transect du centre-ville.
- [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 aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** :
- a. 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 6 septembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
  - b. La dispense s'applique au bâtiment existant situé au 360, avenue Laurier Ouest, et est limitée à la durée de vie de ce bâtiment seulement.

*Absente*  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

*Absent*  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« *Sharon Lecuyer* »  
Sharon LÉCUYER  
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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436