

**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-00211
<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>	SAAISH Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	89, chemin Richmond
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	Lot 83, plan enregistré 400
<b>Zonage :</b>	TM [2601] H(20)
<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 construire un immeuble polyvalent de 6 étages abritant 19 unités, 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 0 place de stationnement résidentiel, alors que le règlement exige 0,5 place de stationnement résidentiel par unité d'habitation, pour les 14 premières unités, pour un total de 3 places de stationnement résidentiel.
  - b) Permettre 0 place de stationnement pour les visiteurs, alors que le règlement exige 0,1 place de stationnement pour les visiteurs par unité d'habitation, pour les 12 premières unités, pour un total d'une (1) place de stationnement pour les visiteurs.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Jillian Simpson, agente de 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.
- [4] En réponse aux questions du Comité concernant la réduction du nombre de places de stationnement, Tim Beed, également agent de la requérante, confirme que la proposition a déjà fait l'objet de demandes de réglementation du plan d'implantation, de modification du Règlement de zonage et de modification du Plan officiel, qui ont toutes approuvé l'aménagement de l'emplacement sans qu'il y ait de place de stationnement sur les lieux.
- [5] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- I. Bouvier, résidente, fait part de ses préoccupations concernant l'écoulement des eaux pluviales, le drainage et le mur de soutènement commun entre sa propriété et la propriété en question.
- [6] En réponse aux préoccupations soulevées par Mme Bouvier, M. Beed confirme qu'un plan de gestion des eaux pluviales pour l'aménagement proposé a été inclus dans la demande de réglementation du plan d'implantation approuvée. M. Beed affirme qu'il partagera cette information avec Mme Bouvier.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.
- [8] 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

- [9] 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

- [10] 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 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 29 septembre 2023, sans aucune objection
- Ministère des transports, courriel daté du 21 septembre 2023, sans aucune observation
- Services du Code du bâtiment, courriel daté du 22 septembre 2023, concernant l'Ordre de se conformer daté du 14 janvier 2020
- D. Messier, résident, courriel daté du 3 octobre 2023, s'opposant à la demande
- Ottawa-Carleton Standard Condominium Corporation (OCSCC) 963, conseil d'administration, courriel daté du 3 octobre 2023, s'opposant à la demande

### **Effet des observations sur la décision**

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que « les dérogations demandées n'auraient pas d'impact négatif sur les propriétés voisines et n'auraient pas de conséquence sur la capacité ou la viabilisation de la proposition ».
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [15] 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.

- [16] 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 dans un corridor désigné Rue principale.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] 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 24 août 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

*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