

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

| | |
|----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 10 novembre 2023 |
| Groupe : | 2 - Suburbain |
| Dossier : | D08-02-23/A-00188 |
| Demande : | Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaire/requérant : | Hydro Ottawa Limitée |
| Adresse de la propriété : | 3918, chemin Old Richmond |
| Quartier : | 8 - Collège |
| Description officielle : | Lot 34, concession 4 (façade Rideau) |
| Zonage : | I1B |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 31 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire a construit deux bâtiments de commandes électriques rattachées au poste de distribution de Bells Corners, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il a été déterminé depuis lors que ces bâtiments ne sont pas conformes au Règlement de zonage.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure **d'angle** à 2,2 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure **d'angle** d'au moins 7,5 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Blain Moran, Laurence Cudlip, Michael Laplante et William Youssef, tous

agissant en qualité d'agents de la requérante, donnent un aperçu de la demande et répondent aux questions du Comité.

- [4] M. Moran reconnaît l'existence d'un ordre de se conformer sur la propriété concernant la construction des bâtiments de commandes électriques sans permis de construire et mentionne que la réduction demandée du retrait de la cour latérale d'angle s'appliquerait aux deux bâtiments de commandes électriques. La forestière Hayley Murray déclare que la municipalité ne peut pas exiger de la requérante qu'elle plante des arbres dans l'emprise dans le cadre de la demande. Mme Murray ajoute que les Services des forêts seraient disposés à discuter plus avant avec la requérante au sujet de la plantation d'arbres à l'avenir.
- [5] Bien qu'il soit également disposé à explorer les options avec les Services des forêts de la Ville concernant l'ajout d'un paysagement végétalisé, M. Moran fait remarquer qu'il ne peut pas s'engager à planter des arbres dans l'emprise ou ailleurs sur le site pour le moment, car il y a des infrastructures souterraines qui pourraient avoir une incidence sur la faisabilité d'une telle mesure.
- [6] L'urbaniste Solé Soyak n'exprime aucune inquiétude à l'égard de la demande. Elle indique qu'une clôture anti-bruit est proposée, ce qui atténuerait tout impact sonore potentiel sur les propriétés voisines.
- [7] 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

- [8] 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

- [9] 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, 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 27 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment de la Ville, Ordre de se conformer, reçu le 17 octobre 2023
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 19 octobre 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 30 octobre 2023, sans aucune observation
- H. Krausbar, voisin, courriel reçu le 30 octobre 2023, avec des préoccupations
- B. Bolton, voisin, courriel reçu le 30 octobre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que la dérogation demandée « n'entraverait pas la fonctionnalité du lot ou du lot voisin ».
- [12] Le Comité note également que la demande vise à légaliser, après coup, deux structures déjà construites qui ne respectent pas les règles de zonage. Le Comité n'approuve pas la pratique consistant à construire d'abord et à demander une autorisation ensuite. Un propriétaire qui agit ainsi court le risque, comme tout autre requérant, de voir sa demande rejetée. Qui plus est, si le Comité refuse d'autoriser une dérogation mineure pour une structure non conforme déjà construite, un propriétaire pourrait être dans l'obligation de la rendre conforme ou de l'enlever, sans tenir compte des coûts ou des difficultés pour le propriétaire. Toutefois, le fait que la proposition ait déjà été construite n'entre pas en ligne de compte dans la décision du Comité, que ce soit de manière négative ou favorable. Le Comité doit examiner chaque demande en fonction de son bien-fondé, sur la base des preuves et selon les quatre critères prévus par la loi. *La Loi sur l'aménagement du territoire* ne prévoit pas de cinquième critère pour déterminer si un propriétaire a enfreint les règlements municipaux relatifs à la construction. C'est plutôt le rôle exclusif de la Ville de répondre aux préoccupations liées à la construction et de faire respecter ses propres règlements. Le Comité n'a aucune compétence en la matière.

- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [15] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée **sous réserve que** la dérogation s'applique aux deux bâtiments de commandes électriques existants, qui font partie du poste de distribution Bells Corners, dont l'adresse municipale est le 3918, chemin Old Richmond, et qu'elle soit limitée à la durée de vie de ces bâtiments seulement.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

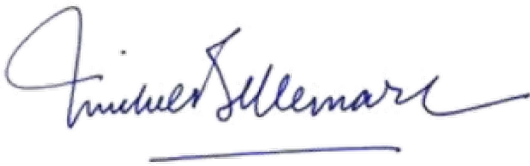
Absent
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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 **10 novembre 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 **30 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