

## DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	30 juin 2023
<b>Groupe :</b>	1 – Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00107
<b>Demande:</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	Bayview Wateridge Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	1375, chemin Hemlock
<b>Quartier :</b>	13 – Rideau-Rockcliffe
<b>Description officielle :</b>	Parties de l'îlot 11, plan enregistré 4M-1651
<b>Zonage :</b>	GM31 H(30)
<b>Règlement de zonage :</b>	n°2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	21 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble polyvalent de 9 étages, comprenant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 216 unités résidentielles aux étages supérieurs, indiqué comme « Immeuble 1 » sur les plans déposés auprès du Comité.
- [2] La propriétaire a également présenté des demandes de dérogation mineure pour un immeuble polyvalent de 9 étages proposé sur la propriété située au 1345, chemin Hemlock (D08-02-23/A-00106, « Immeuble 2 ») et un immeuble résidentiel de 6 étages sur la propriété située au 375, chemin Codd's (D08-02-23/A-00108, « Immeuble 3 »).

### DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage pour permettre à un bâtiment d'être en retrait de 2 mètres supplémentaires à partir du cinquième étage, alors que le Règlement exige qu'un bâtiment soit en retrait de 2 mètres supplémentaires par rapport à la ligne de lot avant et à la ligne de lot latérale d'angle à partir du quatrième étage.
- [4] La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0127) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [5] Avant l'audience, le Comité reçoit une lettre de l'Association communautaire du village de Wateridge laissant entendre que des dérogations supplémentaires pourraient être nécessaires.
- [6] La présidente du groupe demande à Rod Price, agent de la requérante, et à l'urbaniste Margot Linker si la demande est prématurée et si toutes les dérogations ont été identifiées. Mme Linker signale que la proposition pourrait présenter d'autres lacunes en matière de zonage et demande que l'approbation ne soit pas strictement liée aux plans afin de permettre des modifications de conception dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation. M. Price confirme que le projet en est à l'étape finale du processus de réglementation du plan d'implantation et demande que le Comité aille de l'avant avec l'examen de la demande. Le Comité accepte d'entendre la demande sans délai.
- [7] Au moment du rappel, M. Price brosse un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [8] Mme Linker affirme n'avoir aucune préoccupation au sujet de la demande, même si une demande subséquente de dérogation mineure se révélait nécessaire.
- [9] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- J. Thompson de l'Association communautaire du village de Wateridge fait part de ses préoccupations quant à la possibilité que des dérogations supplémentaires soient nécessaires, notamment en ce qui concerne la hauteur, les entrées, la quantité de vitrage et le nombre de places de stationnement. À son avis, le fait que le retrait commence au cinquième étage ne tient pas compte des constructions adjacentes de moindre densité.
- [10] En réponse aux préoccupations soulevées par Mme Thompson, M. Price déclare que la proposition a été conçue de manière à s'harmoniser avec d'autres aménagements récents dans le quartier.
- [11] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[12] 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**

[13] 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 fournir sur demande.

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 16 juin 2023, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 20 juin 2023, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 14 juin 2023, avec des observations;
- Ministère des Transports, courriel daté du 12 juin 2023, sans aucune observation;
- J. Thompson, Association communautaire du village de Wateridge, courriel daté du 15 juin 2023, s'opposant à la demande et avec des observations;
- T. Wan, résident du secteur, courriel daté du 20 juin 2023, s'opposant à la demande.

**Effet des observations sur la décision**

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [15] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « lorsque l'on considère le contexte du futur emplacement, il y a de nombreux exemples de socles de quatre étages qui apparaissent ».
- [17] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [18] 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.
- [19] 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 et représente une densification appropriée dans une zone faisant partie du Transect du secteur urbain.
- [20] 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 qui est compatible avec les environs.
- [21] 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.
- [22] 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 15 mai 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« *Ann. M. Tremblay* »  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« Arto Keklikian »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »  
SHARON LÉCUYER  
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 **30 juin 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 **20 juillet 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.

*This 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