

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE /PERMISSION

Date de la décision :	26 avril 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00038
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	ML Westboro Inc.
Adresse de la propriété :	398, 402 et 406, avenue Roosevelt
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lots 5, 6 et 8, plan enregistré 114
Zonage :	R5B [2472] H(21)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble d'habitation de six étages abritant 62 logements, conformément aux plans déposés en même temps que la demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire/requérante /requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à permettre la réduction du nombre de places de stationnement pour les résidents à 15 places, alors que le Règlement exige au moins 25 places de stationnement pour les 62 logements.
- [3] La demande indique que la proposition fait l'objet d'une consultation préalable à la demande de réglementation du plan d'implantation. La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Tyler Yakichuck et Jacob Bolduc, agents de la requérante, répondent aux questions de la présidente du groupe. Ils confirment que le projet répond aux exigences du zonage en matière de places de stationnement pour les visiteurs et

abordent la question de son traitement dans le cadre du processus de demande de réglementation du plan d'implantation, qui se déroule en même temps.

- [5] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, indique que l'association communautaire soutient la demande et la proposition de limiter l'aménagement à un seul niveau de stationnement souterrain, afin de minimiser les répercussions du dynamitage sur le voisinage immédiat. Il appuie aussi la proposition de limiter le stationnement à l'intérieur du bâtiment et fait valoir que la réduction du stationnement demandée est justifiée à cet endroit en raison de la proximité des transports en commun, et qu'elle ne contribuerait pas de manière notable à la congestion du stationnement dans le quartier.
 - David Morgan, résident, exprime son soutien à la proposition et à la réduction du stationnement en général. Toutefois, il se demande si des places de stationnement supplémentaires pouvaient être aménagées à l'intérieur du bâtiment, selon les plans d'étage déposés avec la demande.
- [6] En réponse aux questions de la présidente du groupe, M. Bolduc explique qu'une étude d'impact sur la circulation a été réalisée pour les versions précédentes de l'aménagement proposé et qu'elle serait mise à jour dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation. Il renvoie le Comité à l'orientation politique du Plan officiel selon laquelle les exigences en matière de stationnement peuvent être réduites ou éliminées pour les aménagements situés à proximité d'un réseau de transport en commun rapide. De plus, M. Bolduc souligne qu'il a été décidé, en consultation avec la Ville, de conserver les places de stationnement requises pour les visiteurs afin de ne pas trop compromettre la disponibilité des places de stationnement sur la voie publique dans le secteur.
- [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 REFUSÉE

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 justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affiché et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 avril 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 11 avril, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 avril 2024, sans aucune observation;
- L. Whitestone, résident, courriel reçu le 4 avril 2024, s'opposant à la demande;
- J. Anderson, résident, courriel reçu le 4 avril 2024, 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 refuse la demande.

[12] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le vice-président William Hunter est dissident) n'est pas convaincue que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[13] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité n'est pas convaincue que des preuves suffisantes ont été présentées pour conclure que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, la dérogation demandée est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants.

[14] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que les preuves techniques présentées ne sont pas suffisantes pour démontrer que la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.

[15] Enfin, le Comité estime que la dérogation demandée n'est pas mineure, car aucune preuve substantielle sous la forme d'une évaluation de l'impact sur la circulation ou d'une étude sur la demande en stationnement n'a été présentée pour démontrer que la proposition n'aurait pas de répercussions négatives inacceptables sur le voisinage.

[16] Trois des quatre critères prévus par la loi n'ayant pas été respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.

[17] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

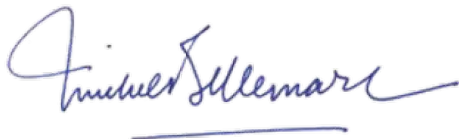
« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

Dissident
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
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 **26 avril 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

16 mai 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.

Ce 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