

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	24 mai 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00091
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	1545A Merivale Inc.
Adresse de la propriété :	1545A, chemin Merivale
Quartier :	9 – Knoxdale - Merivale
Description officielle :	Partie du lot 16, plan enregistré 353 et partie du lot 34, concession A (façade Rideau), ancien canton de Nepean
Zonage :	AM10
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un centre d'imagerie médicale de plain-pied, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre un taux de stationnement réduit à 3,04 places par 100 mètres carrés de surface brute de plancher, soit 78 places de stationnement, alors que le Règlement exige un taux de stationnement minimal de 4 places par 100 mètres carrés de surface brute de plancher d'un établissement médical, soit 103 places de stationnement dans le cas présent.
 - b) Permettre la réduction de la zone tampon paysagère à 1,2 mètre pour une aire de stationnement, alors que le Règlement exige une zone tampon paysagère minimale de 1,5 mètre.

- c) Permettre la réduction du nombre de places de chargement pour les véhicules à 0, alors que le Règlement exige un minimum de 2 places de chargement pour les véhicules.
- [3] La propriété fait également l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0190) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Pam Whyte, agente de la requérante, fait une brève présentation et renvoie le Comité au plan d'implantation versé au dossier. Mme Whyte souligne qu'une étude d'impact sur la circulation a conclu que 75 places de stationnement sur les lieux conviendraient au centre d'imagerie médicale proposé. Elle indique également qu'il est proposé de réduire la zone tampon paysagère au profit d'un îlot paysager intérieur qui accueillerait une plantation d'arbres, et que les livraisons à l'établissement médical seraient peu fréquentes et effectuées par des coursiers, qui se garaient dans l'allée de circulation.
- [5] L'urbaniste Samantha Gatchene confirme que la Ville n'a pas d'objection au sujet de la demande. Mme Gatchene reconnaît que le site est un espace restreint. Elle souligne que le personnel est satisfait des conclusions de l'étude d'impact sur la circulation et de la volonté de la requérante d'adapter la conception pour répondre aux observations de la Ville concernant l'aménagement paysager et la plantation.
- [6] Mme Whyte répond à une question du Comité et explique que l'option d'aménager un stationnement souterrain n'a pas été retenue pour des raisons économiques.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de N. Wilson et J. Prot de l'Association communautaire de City View, qui se préoccupent de la capacité du stationnement proposé et de son impact sur le stationnement dans le voisinage, ainsi que sur la fluidité de la circulation.
- [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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 mai 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 30 avril 2024, sans aucune observation;
- Association communautaire de City View, courriel reçu le 14 mai 2024, avec des préoccupations.

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 (la membre J. Wright est dissidente) n'est pas convaincue que les dérogations demandées respectent 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 estime que, parce que l'établissement médical proposé ne s'intègre pas bien dans le secteur en raison du manque de stationnement et de la distance par rapport au transport en commun, les dérogations demandées ne sont pas souhaitables, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.

[14] Par ailleurs, la Majorité du Comité estime que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition ne prévoit pas de stationnement suffisant pour l'utilisation prévue et que, par conséquent, la proposition ne représente pas un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.

[15] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, ne sont pas mineures, car elles auraient un effet négatif inacceptable sur les clients et les visiteurs de l'établissement médical proposé.

[16] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT


« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Dissidente
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 **24 MAI 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 **13 JUIN 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