

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	28 juillet 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00131
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	L'Hôpital d'Ottawa
Adresse de la propriété :	1919, 1967, promenade Riverside
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	Partie des lots 15 et 16, concession Junction Gore, et partie de l'emprise routière reliant les lots 15 et 16, concession Junction Gore (fermée en vertu du Règlement 174-88, instr. N451929), canton géographique de Gloucester
Zonage :	I2 F(1.0)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une résidence pour personnes âgées qui comprendra une maison de soins de longue durée de huit étages et une maison de retraite attenante de quinze étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction à 4,12 mètres du retrait de cour avant, alors que le Règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 7,5 mètres.
 - b) Permettre la réduction à 2,7 mètres la largeur de l'aire paysagée longeant toutes les lignes de lot, alors que le Règlement exige que toute aire paysagée longeant une ligne de lot soit large d'au moins 3,0 mètres.
 - c) Permettre la réduction à 2,7 mètres de la zone tampon paysagée longeant la

ligne de lot ouest de l'aire de stationnement, alors que le Règlement exige une zone tampon paysagée large d'au moins 3,0 mètres le long d'une aire de stationnement contiguë à une rue.

- d) Permettre la réduction à 6,0 mètres d'une allée de circulation, alors que le Règlement exige qu'une allée donnant accès à une place de stationnement non résidentielle soit large d'au moins 6,7 mètres.
- e) Permettre la réduction à 2,4 mètres de la largeur de 65 places de stationnement, alors que le Règlement exige qu'une place de stationnement soit large d'au moins 2,6 mètres.
- f) Permettre la réduction à 4,6 mètres de la longueur de 32 places de stationnement, alors que le Règlement exige qu'une place de stationnement soit longue d'au moins 5,2 mètres.
- g) Permettre la présence d'une seule place de chargement pour un immeuble de services médicaux, alors que le Règlement exige la présence d'au moins deux places de chargement pour un immeuble de services médicaux dont la surface de plancher hors œuvre brute est supérieure à 2 000 mètres carrés.
- h) Permettre la réduction à 6 mètres de la largeur d'une allée de circulation menant à une place de chargement, alors que le Règlement exige qu'une allée de circulation menant à une place de chargement soit large d'au moins 9 mètres.

[3] La propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0170) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

[4] Avant l'audience du 4 juillet 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'Association communautaire de Faircrest Heights et de plusieurs résidents du secteur, afin de donner plus de temps à la communauté pour examiner la demande et préparer leurs observations écrites. Lors de l'audience, le Comité entend S. Carr, résidente du quartier, qui réitère sa demande d'ajournement. Le Comité entend également Thomas Freeman, agent de la requérante, qui demande que le Comité aille de l'avant avec l'audition de la demande étant donné que la consultation publique a été entreprise au cours du processus de demande de réglementation du plan d'implantation. Après avoir entendu les préoccupations soulevées par Mme Carr, le président du groupe convient qu'il serait utile de donner plus de temps aux résidents du secteur pour qu'ils comprennent bien la proposition. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée au 18 juillet 2023.

Résumé des observations orales

[5] Lors de l'audience du 18 juillet 2023, le Comité entend Brian Casagrande, agent de la requérante, qui 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.

[6] M. Casagrande, qui comparaît avec M. Freeman, déclare que l'un des objectifs de l'aménagement consiste à maximiser le stationnement sur l'emplacement. Il s'agit notamment de fournir plus de places de stationnement que ce que le Règlement de zonage exigerait. M. Casagrande ajoute que si la proposition réduisait le nombre de places de stationnement de trois, les dérogations e) et f) ne seraient pas nécessaires. De même, la réduction de la largeur de l'allée de circulation, dérogation (h), pourrait se rapprocher de la conformité si la proposition réduisait le stationnement de deux places supplémentaires. M. Casagrande explique que la dérogation (g) vise à régulariser une situation existante qui n'a pas fait l'objet d'une plainte.

[7] L'urbaniste Justin Grift affirme qu'il n'a aucune préoccupation au sujet de la proposition. M. Grift confirme que la requérante propose 100 places de stationnement de plus sur le site que ce qui est exigé par le Règlement de zonage.

[8] Le Comité entend les observations orales des personnes suivantes :

- J. Johnston, un résident, s'inquiète du nombre de places de stationnement proposées, de l'absence de places de stationnement sur la voie publique dans cette zone et de la fonctionnalité générale de l'aménagement du stationnement.
- J. Carr, un résident, se dit préoccupé par la hauteur proposée pour l'aménagement, qui aurait un impact sur la jouissance de sa propriété; il craint une perte d'intimité et une perte potentielle d'ensoleillement.

[9] Richard Hammond, architecte du projet, est également présent.

[10] 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

[11] 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

[12] 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, un rapport sur la conservation des arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 juin 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 14 juillet 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 juin 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 20 juin 2023, sans aucune observation
- S. Carr, une résidente, courriel daté du 4 juillet 2023, s'opposant à la demande
- J. Carr, un résident, courriel daté du 4 juillet 2023, demandant un ajournement; courriel daté du 17 juillet, avec des préoccupations
- J. Johnston, un résident, courriel daté du 4 juillet 2023, demandant un ajournement; courriel daté du 14 juillet 2023, avec des préoccupations; courriel daté du 18 juillet 2023, avec des préoccupations
- J. Korecky, Association communautaire de Faircrest Heights, courriel du 4 juillet 2023, demandant un ajournement

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [14] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre MacLean est en désaccord au sujet de la dérogation (h), comme il est précisé ci-dessous) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de *la Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que « l'emplacement est assujéti à une zone sous-jacente des quartiers évolutifs qui soutient le densification et encourage l'évolution progressive du développement vers une forme et une densité urbaines ». En ce qui concerne les dérogations relatives à la réduction de la taille des places de stationnement, le rapport souligne que : « Considérant que la proposition prévoit un total de 311 nouvelles places de stationnement et que moins de 120 d'entre elles seront des places pour voitures compactes, le personnel est d'avis que l'intention du Règlement de zonage est respectée et qu'il y a encore suffisamment de places de stationnement de taille standard disponibles sur les lieux ».
- [16] La Majorité du 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.

- [17] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [18] La Majorité du 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 plus grande densité d'aménagement et à une plus grande mixité d'utilisations le long du corridor de la rue principale (chemin Smyth) dans le Transect du secteur urbain extérieur.
- [19] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [20] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 17 juillet 2023, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit 7 juin 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Le membre MacLean est en désaccord avec l'approbation de la dérogation (h), car les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour justifier la fonctionnalité de la réduction de la largeur de l'allée de circulation.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Intérêt déclaré
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
avec dissidence
notée
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 **28 juillet 2023**.



Cheryl Williams
Secrétaire-trésorière intérimaire

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 **17 août 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