

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	30 juin 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00120
Demande :	Dérogation mineure 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) canton géographique de Nepean
Zonage :	AM10
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	20 juin 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un bâtiment de plain-pied qui abritera un établissement commercial d'imagerie médicale. Le bâtiment existant sera démoli.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage pour permettre que 0 % de la façade le long de la ligne de lot avant soit occupée par des murs de construction situés à moins de 3,0 mètres de la façade pour un bâtiment non résidentiel, alors que le règlement exige qu'au moins 50 % de la façade le long de la ligne de lot avant et de la ligne de lot latérale d'angle soit occupée par des murs de construction situés à moins de 3,0 mètres de la façade pour les bâtiments non résidentiels et les bâtiments polyvalents.
- [3] La propriété fait 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

Résumé des observations orales

- [4] Pamela Whyte, agente de la propriétaire et l'urbaniste de la Ville, Samantha Gatchene, sont présentes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [5] 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

- [6] 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, des plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 juin 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 15 juin 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juin, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [8] 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*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant « qu'il serait impossible que le bâtiment proposé donne sur le chemin Merivale étant donné la forme actuelle du terrain », et précisant en outre que « la dérogation est mineure car elle n'aura pas

d'effet négatif sur le paysage de la rue ou sur la capacité des propriétés adjacentes à se réaménager à l'avenir ».

- [10] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait des incidences négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [11] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien dans le voisinage, la dérogations demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [12] 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 n'empêchera pas le réaménagement futur des propriétés contiguës comprenant des bâtiments situés en bordure de rue.
- [13] 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.
- [14] Enfin, le Comité convient que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas d'incidences négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 24 mai 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

Absent

FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
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 **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 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