

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	13 septembre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00203
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	1000112182 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	81, rue Burland
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Lot 310, plan enregistré 384
Zonage :	AM [2181] H(11)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un immeuble d'habitation de faible hauteur, abritant sept logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison et le garage isolé existants seront démolis.
- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (nord) à 3 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure d'au moins 7,5 mètres.
 - b) Permettre la réduction du taux de places de stationnement pour résidents à 0,4 place par logement, pour un total de 3 places de stationnement, alors que le Règlement exige un taux de places de stationnement pour résidents de 1,2 place par logement, soit 8 places de stationnement pour résidents au total.
 - c) Permettre l'absence de places de stationnement pour visiteurs, alors que le Règlement exige un taux de places de stationnement pour visiteurs de 0,2 place par logement, soit 1 place de stationnement pour visiteurs au total.
- [3] La propriété en question 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] Paul Robinson, agent de la requérante, présente un diaporama dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et qui peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [5] Cory Dubeau, concepteur de projet pour la requérante, souligne que le secteur est en transition et situé à proximité du transport en commun. Il déclare que la réduction du nombre de places de stationnement est conforme au Plan officiel de la Ville.
- [6] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Elizabeth King confirme qu'elle ne voit pas d'inconvénient à la réduction de la marge de recul de la cour latérale et à la réduction du nombre de places de stationnement pour les résidents. Mme King fait part de ses préoccupations quant à la réduction du nombre de places de stationnement réservées aux visiteurs, soulignant que lors de la consultation préalable avec la requérante, le personnel de la Ville a suggéré qu'une des trois places de stationnement résidentiel soit réaffectée au stationnement pour les visiteurs afin de satisfaire à l'exigence du Règlement de zonage qui prévoit une place de stationnement à cette fin.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- A. Cullen, résident, se dit préoccupé par la réduction du nombre de places de stationnement proposées. Il exprime en outre des préoccupations quant au nombre de places de stationnement sur rue disponibles, soulignant la forte demande en la matière du fait des utilisations commerciales existantes dans le secteur immédiat.
 - D. Downing, résident, exprime ses préoccupations concernant le nombre de places de stationnement prévues, la sécurité des véhicules et des piétons, et la demande de places de stationnement sur rue.
- [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 lettre d'accompagnement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 août 2024, avec certaines préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 août 2024, sans aucune observation;
- C. et J. Lafrance, résidents, courriel reçu le 27 août 2024, avec des observations;
- K. Kim, résident, courriel reçu le 27 août 2024, avec des observations;
- A. Cullen, résident, courriel reçu le 29 août 2024, en opposition à la proposition;
- A. Scott, résident, courriel reçu le 2 septembre 2024, avec des observations;
- S. Gondermann, résident, courriel reçu le 3 septembre 2024, avec des observations.

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, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande, en particulier la réduction à zéro du nombre de places de stationnement pour les visiteurs. En ce qui concerne la dérogation (c), le rapport souligne que « bien que la dérogation représente une

faible réduction, il pourrait être difficile d'atténuer les effets de l'absence de places de stationnement hors rue désignées pour les visiteurs ».

- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité n'est pas convaincu que des éléments de preuve suffisants ont été présentés pour conclure que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées sont souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation approprié de la propriété, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants.
- [15] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage car, bien qu'une densification soit possible sur le site, cette proposition, y compris la solution de stationnement proposée, ne représente pas un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [16] En outre, le Comité estime qu'il ne s'agit pas de dérogations mineures, car aucune preuve substantielle, telle qu'une étude sur la demande de stationnement, n'a été présentée pour démontrer que la proposition n'aurait pas d'impact négatif inacceptable sur le voisinage.
- [17] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

Fabian Poulin
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Absent
JAY BALTZ
MEMBRE

George Barrett
GEORGE BARRETT
MEMBRE

Heather MacLean
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 13 septembre 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 **3 octobre 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