

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	13 septembre 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00186
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Les Restaurants McDonald's du Canada Limitée
Adresse de la propriété :	388, chemin Richmond
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot, plan 204
Zonage :	TM
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 rénover le bâtiment existant pour y abriter un nouveau restaurant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre l'absence (0 place) de stationnement pour un restaurant, alors que le Règlement exige 18 places de stationnement pour un restaurant.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Rachida Feghoul, agente de la requérante déclare qu'en raison de la petite mezzanine située au deuxième étage du bâtiment qui accroît la superficie en pieds carrés du restaurant, une dérogation mineure est nécessaire relativement au stationnement. Elle indique que d'autres restaurants McDonald's fonctionnent sans stationnement sur place. Mme Feghoul fait remarquer que le restaurant proposé est situé dans une zone urbaine, où les transports en commun et la bicyclette sont préconisés.

- [4] En réponse aux questions du Comité, Mme Feghoul signale que la composante de livraison de nourriture de leur modèle de service concerne l'exploitation de l'entreprise et ne relève pas de son expertise, mais d'après son expérience, la livraison de nourriture est d'environ 15 % et les deux places de stationnement hors site qui sont louées sur un terrain voisin seraient réservées aux livreurs de l'établissement. Elle confirme également qu'un local à poubelles est prévu à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment.
- [5] L'urbaniste Margot Linker souligne qu'un restaurant est une utilisation permise sur la propriété en question. Elle confirme que les aires de chargement du restaurant sont situées à l'extérieur du site et qu'une demande de révision du plan d'implantation n'est pas nécessaire.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- G. Haynal, résident, s'est dit préoccupé par le nombre élevé de restaurants à service rapide et de mets à emporter et par leur impact sur la circulation et les déchets.
- [7] 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

- [8] 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

- [9] 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 lettre d'accompagnement, plans, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 août 2024, sans aucune préoccupation;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 août 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 3 septembre 2024, sans aucune objection;
- Association Communautaire de Westboro, courriel reçu le 30 août 2024, appuyant la demande;
- R. Morris, gestionnaire d'entreprise voisine, courriel reçu le 27 août 2024, appuyant la demande;
- Senior Discovery Tours, courriel reçu le 3 septembre 2024, avec des préoccupations.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [11] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la membre S. Lécuyer exprime sa dissidence) 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « un restaurant d'une superficie de 350 mètres carrés ou moins n'a pas besoin de places de stationnement hors rue pour les véhicules motorisés. Toutefois, comme le restaurant proposé a une superficie de 366 mètres carrés, il est assujéti au plein taux de stationnement (5 places/100 mètres carrés de superficie totale de plancher) ».». La Majorité du Comité note également qu'aucune donnée de planification n'a été présentée pour expliquer le fonctionnement du site et la gestion de questions telles que les ordures, le ramassage des aliments pour les livraisons et la livraison des approvisionnements. »
- [13] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, la dérogation demandée n'est pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation approprié du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants, en particulier, que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que l'absence de stationnement serait compatible avec le site.
- [14] En outre, la Majorité du Comité estime que la dérogation demandée n'est pas mineure, car elle aura des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines et le quartier en général.
- [15] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.

[16] 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

Dissidente
SHARON LÉCUYER
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