

DÉCISION DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	28 juin 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00120
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Homestead Land Holdings Limited
Adresse de la propriété :	1316, avenue Carling
Quartier :	16 – Rivière
Description officielle :	Partie de l'îlot 8, plan enregistré 221
Zonage :	AM10 et R4UC
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	18 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite convertir en logements la moitié ouest du rez-de-chaussée de l'immeuble d'habitation de 22 étages qui est actuellement occupée par des locaux commerciaux, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du vitrage le long de l'avenue Carling à 27 % de la surface, alors que le Règlement exige que 50 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée donnant sur une rue publique soit vitrée
- [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] Jason Gerrard et Annika Van der Ploeg, tous deux agents de la requérante, et Samantha Gatchene, urbaniste de la Ville, sont présents.

- [5] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit accordée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [6] 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

- [7] 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 fournir sur demande.
- Demande 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 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 12 juin 2024, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 17 juin 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la dérogation est pertinente, car elle permettra aux résidents des logements du rez-de-chaussée de

bénéficiaire d'une plus grande intimité et de soutenir les utilisations résidentielles à proximité des autres utilisations commerciales le long de Carling ».

- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [13] 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.
- [14] 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 qui est compatible avec les environs.
- [15] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] 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 22 mai 2024, ce qui concerne la dérogation demandée.

Fabian Poulin
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

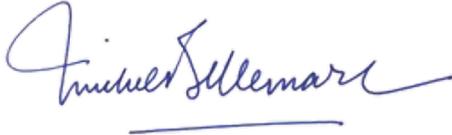
Jay Baltz
JAY BALTZ
MEMBRE

George Barrett
GEORGE BARRETT
MEMBRE

Heather MacLean
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 juin 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 **18 juillet 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.

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