



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION AUTORISATION

(Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00150
Propriétaire(s) : 42 Northside Ltd.
Adresse : 42, chemin Northside
Quartier : 8 - Collège
Description officielle : lots 376 et 377, plan enregistré 403318
Zonage : GM9 H(18.5)
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite démolir le bâtiment de plain-pied existant et construire un nouvel immeuble résidentiel de cinq étages abritant 51 logements locatifs, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre la réduction du nombre de places de stationnement résidentielles à 49 places, alors que le Règlement de zonage exige un total de 55 places de stationnement résidentielles.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 2 mètres (le long du chemin Northside), alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 3 mètres.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 1,5 mètre, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,5 mètres.

- d) Permettre la réduction de l'aire paysagée contiguë à une rue (chemin Northside) à 1,64 mètre, alors que le Règlement de zonage exige une aire paysagée contiguë à une rue d'au moins 3 mètres.
- e) Permettre la réduction de l'aire paysagée contiguë à une zone résidentielle ou institutionnelle (est de la propriété) à 1,5 mètre, alors que le Règlement de zonage exige une aire paysagée contiguë à une zone résidentielle ou institutionnelle d'au moins 3 mètres.
- f) Permettre l'augmentation du rapport plancher-sol (RPS) à 2,62, alors que le Règlement de zonage permet un rapport plancher-sol (RPS) maximal de 2.
- g) Permettre qu'une aire d'agrément commune de 29 **29,37** mètres carrés soit incluse dans la zone tampon paysagée requise, alors que le Règlement de zonage précise que les aires d'agrément communes minimales requises ne peuvent être incluses dans la zone tampon paysagée requise que si elles sont regroupées dans des aires de 54 mètres carrés ou plus.

La demande indique que la propriété ~~ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation~~ **fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-00115)** en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente a fait prêter serment à Paul Robinson, agent de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

M. Robinson a également confirmé que le libellé de la dérogation (g) devrait être modifié comme suit :

- g) Permettre qu'une aire d'agrément commune de 29 **29,37** mètres carrés soit incluse dans la zone tampon paysagée requise, alors que le Règlement de zonage précise que les aires d'agrément communes minimales requises ne peuvent être incluses dans la zone tampon paysagée requise que si elles sont regroupées dans des aires de 54 mètres carrés ou plus.

Avec l'assentiment de toutes les parties, la demande a été modifiée en conséquence.

En réponse à une question du Comité, M. Robinson a résumé l'historique de la propriété et les différences de conception entre cette proposition et un aménagement proposé précédemment pour lequel des dérogations similaires avaient été autorisées en 2014.

Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE
TELLE QUE MODIFIÉE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris une lettre de préoccupation soumise par le propriétaire du bien-fonds voisin au 4, place Thorncliffe.

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.

Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le contexte, 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition offre une densification ciblée au sein de la zone urbaine et en bordure d'un quartier établi. Par ailleurs, le 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 qui est compatible avec les utilisations environnantes et les complète. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées, **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 31 mai 2022.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 18 août 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

DECISION SIGNATURE PAGE

PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00150
Owner(s) / Propriétaire(s): 42 Northside Ltd.
Location / Emplacement: 42 Northside Road

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d’Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
July 29, 2022 / 29 juillet 2022



**Matthew Garnett
Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire**