

DÉCISION**DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	24 février 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00001
Propriétaire :	Sam Falsetto
Adresse :	255, rue Metcalfe
Quartier :	14 – Somerset
Description officielle :	lots 1 et 2, plan enregistré 15558
Zonage :	R5B[479]H(19)
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	15 février 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] Le propriétaire souhaite ajouter trois logements au sous-sol de son immeuble d'habitation de hauteur moyenne (huit étages) abritant actuellement 60 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] Le 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 à 22 places, alors que le règlement exige au moins 23 places de stationnement.
 - b) Permettre la réduction du nombre de places de stationnement pour visiteurs à 0 place, alors que le règlement exige au moins 5 places de stationnement pour visiteurs.
 - c) Permettre la réduction de l'aire d'agrément totale à 226,7 mètres carrés, alors que le règlement exige une aire d'agrément totale minimale de 378 mètres carrés.
- [3] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0143) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président du Groupe fait prêter serment à Simran Soor, agente du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Mme Soor fait une brève présentation au Comité. Elle affirme que l'aire d'agrément est aménagée entièrement sur la toiture-terrasse.
- [5] En réponse à une question du Comité concernant la pertinence de ne pas prévoir de places de stationnement pour les visiteurs, M. Chown, qui représente également le propriétaire, confirme qu'il s'agit d'une condition existante. Il n'y a pas de stationnement pour visiteurs sur le site aujourd'hui et, à son avis, l'ajout de trois logements supplémentaires n'en augmentera pas la demande.
- [6] Le Comité entend un exposé de Brenda Knight, de l'Association communautaire Centretown, qui soulève des préoccupations concernant le nombre réduit de places de stationnement, en particulier pour les visiteurs, le déneigement et l'absence d'aire d'agrément au niveau du sol pour les résidents de l'immeuble.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [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 res.
- [10] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « Le personnel n'a aucune inquiétude quant à la réduction proposée des places de stationnement, d'autant plus que la propriété en question dépasse l'exigence en matière de stationnement pour vélos du Règlement de zonage. Cela est conforme à l'intention de la désignation de carrefour du centre-ville et soutient la priorité accordée à la marche et au cyclisme ». En ce qui concerne la demande de réduction de l'aire d'agrément, le rapport souligne que « le bâtiment en question comprend une grande terrasse commune sur le toit qui offre aux résidents un espace pour les loisirs passifs et actifs, ce qui est l'objectif de la disposition relative aux commodités ».

- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée démontrant que les dérogations entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs et s'harmonise au paysage de rue, 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.
- [14] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [15] 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 de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [16] Enfin, le Comité est convaincu que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
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 **24 février 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 **16 mars 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