

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	28 juillet 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00140
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Godfrey Roofing Inc.
Adresse de la propriété :	320, rue Cooper
Quartier :	14 – Somerset
Description officielle :	Partie des lots 44 et 45, sud de la rue Cooper, plan enregistré 12281
Zonage :	R4UD [479]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite régulariser cinq (5) logements en sous-sol et construire un escalier d'accès et de sortie en cas d'incendie depuis le sous-sol de l'immeuble d'habitation existant de trois étages abritant 26 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES :

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 11,30 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 15 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 403,78 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 450 mètres carrés.
 - c) Permettre la réduction du retrait de cour avant à 1,81 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,50 mètres.

- d) Permettre la réduction du retrait de cour arrière à 2,10 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,50 mètres.
- e) Permettre la réduction du retrait de cour latérale intérieure à 0,47 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,50 mètre.
- f) Permettre la réduction de la surface paysagée végétalisée à 13,86 mètres carrés dans la cour arrière, alors que le règlement exige une surface paysagée végétalisée dans la cour arrière d'au moins 50 mètres carrés.
- g) Permettre l'absence de tout aménagement paysager végétalisé dans toutes les cours sauf la cour arrière, alors que le règlement exige que 40 % de l'aménagement paysager végétalisé soit réalisé dans une cour autre que la cour arrière.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Theresa O'Neill, agente de la propriétaire, comparaît avec Amy Greenberg.
- [4] Mme O'Neill confirme que le bâtiment existant abrite 26 logements, y compris des logements en sous-sol que la demande propose de régulariser. Elle confirme également que la requérante soumettra une demande de réglementation du plan d'implantation, et l'urbaniste Basma Alkhatib explique que la consultation préalable à la demande est déjà amorcée.
- [5] L'urbaniste Erin O'Connell répond aux questions du Comité concernant l'histoire du bâtiment et le statut des logements en sous-sol existants, en émettant l'hypothèse que la propriétaire a peut-être envisagé d'établir un statut de non-conformité légale, mais qu'elle a choisi de régulariser les logements du sous-sol par le truchement de la présente demande et du processus de réglementation du plan d'implantation.
- [6] Mme O'Neill indique qu'elle ne s'oppose pas à la condition d'approbation demandée par la Ville, selon laquelle que la propriétaire devrait conclure une Entente d'entretien et de responsabilité avec la Ville.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

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 une lettre d'accompagnement, des plans, l'information sur les arbres, un permis pour biens patrimoniaux, un transfert de propriété, une copie d'une entente sur les parties communes enregistrée précédemment, une copie d'une entente sur l'accès et le partage des coûts enregistrée précédemment, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 juillet 2023, sans aucune préoccupation
 - Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 18 juillet 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 juillet 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 14 juillet, comprenant des observations
 - Ministère des Transports, courriel daté du 6 juillet 2023, sans aucune observation

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 accorde la demande.
- [11] 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*.

- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que la proposition constitue la régularisation des conditions existantes et que les logements supplémentaires au sous-sol permettent d'atteindre les objectifs de densification du Plan officiel.
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition est existante et 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.
- [15] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [16] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné et compatible avec le voisinage.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve de ce qui suit** :
1. L'emplacement et la taille de la construction proposée sont conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 20 juin 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.
 2. La propriétaire reconnaît et accepte qu'elle sera tenue de conclure une **Entente d'entretien et de responsabilité avec la Ville après l'approbation d'une demande de réglementation du plan d'implantation**, pour toutes les plantes et tous les matériaux d'aménagement paysager (à l'exception des arbres municipaux), les pavés décoratifs et le mobilier urbain placés dans l'emprise municipale sur toute la longueur de la façade du 320, rue Cooper, conformément aux spécifications de la Ville, et l'Entente d'entretien et de responsabilité sera enregistrée sur le titre, aux frais de la propriétaire, immédiatement après l'enregistrement de la présente entente. La propriétaire doit assumer toutes les responsabilités d'entretien et de remplacement à perpétuité.

« Ann. M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
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 **28 juillet 2023**.



Cheryl William
Secrétaire-trésorière intérimaire

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 **17 août 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