

**DÉCISION
PERMISSION**

Date de la décision :	13 octobre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-23/A-00208
Demande :	Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	JBPA Developments
Adresse de la propriété :	107, avenue Pretoria
Quartier :	17 – Capitale
Description officielle :	Lot 47, plan enregistré 35403
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un troisième étage qui sera un rajout à l'arrière de l'immeuble de bureaux de deux étages existant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

PERMISSION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder la permission d'étendre une utilisation de bureau non conforme légale dans la zone R4UD pour permettre la construction d'un rajout-troisième étage.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Le président du groupe fait prêter serment à Scott Alain, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [4] M. Alain présente des diapositives, dont une copie est versée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. M. Alain répond également aux questions du Comité concernant la conception de la terrasse sur le toit, faisant remarquer qu'elle serait

en retrait de la façade du bâtiment existant et ne donnerait pas sur les propriétés voisines.

- [5] Kevin Fagan, représentant également la requérante, confirme que la terrasse sur le toit servirait d'aire d'agrément pour le locataire des bureaux et que les garde-corps ceinturant la terrasse seraient opaques.
- [6] L'urbaniste Margot Linker répond aux questions du Comité et confirme que la propriété possède des droits légaux de non-conformité pour l'exploitation d'un bureau dans une zone résidentielle.
- [7] M. Alain répond également aux préoccupations concernant le manque de stationnement. Il précise qu'il y a quatre places de stationnement sur le terrain, alors que trois sont requises en vertu du Règlement de zonage.
- [8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- R. Prefasi, résident, s'inquiète du manque de places de stationnement pour les futurs employés.
- [9] Alain répond aux préoccupations de M. Prefasi en expliquant qu'il y a actuellement quatre places de stationnement sur la propriété en question et que d'autres options de stationnement sont offertes dans le voisinage, y compris la location de places sur un terrain voisin. M. Alain affirme que tout futur locataire serait informé des contraintes de stationnement.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire à deux critères prévus par la loi

- [11] Le Comité a le pouvoir d'autoriser d'étendre une utilisation non conforme légale en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en se fondant sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et sur son impact dans les environs.

Éléments de preuve

- [12] 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, un plan d'implantation
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 29 septembre 2023, sans aucune observation
- P. Kingston, résident, courriel daté du 22 septembre 2023, s'opposant à la demande
- G. Sholdice, résident, courriel daté du 3 octobre 2023, s'opposant à la demande
- T. Clifford, résident, courriel daté du 3 octobre 2023, avec des préoccupations
- R. et S. Prefasi, résidents, courriel daté du 3 octobre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [14] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande. Le rapport souligne que « le rajout ne semble pas avoir d'impact sur le paysage de rue ». Il est précisé que le personnel apprécie le fait que le rajout n'aura pas de fenêtres sur sa face ouest, ce qui évitera de compromettre l'intimité de la cour située à l'ouest. ».
- [16] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la proposition créerait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la permission 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.

[18] Enfin, le Comité conclut la proposition ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[19] LE COMITÉ DE DÉROGATION permet donc l'utilisation élargie **sous réserve que**

- a. La construction proposée soit conforme aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le **22 août 2023**.
- b. La dispense s'applique au bâtiment existant situé au 107, avenue Pretoria et soit limitée à la durée de vie de ce bâtiment uniquement.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »
Sharon LÉCUYER
MEMBRE

« Julianne Wright »
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 **13 octobre 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **5 octobre 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.

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