



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

Dossier(s) : D08-02-22/A-00124
Propriétaire(s) : 2363251 Ontario Inc.
Adresse : 250, rue Rochester
Quartier : 14 – Somerset
Description officielle : lot 236, plan enregistré 14
Zonage : R4UD-c
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 1^{er} juin et le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Lors de l'audience du 1^{er} juin 2022, le Comité a ajourné la demande D08-02-22/B-00124 afin de donner au propriétaire le temps de réviser les plans et d'identifier des dérogations supplémentaires. La propriétaire a soumis des documents révisés et souhaite aller de l'avant avec sa demande.

La propriétaire a déposé une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00144) qui, si elle est approuvée, aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire un nouveau bâtiment de deux étages abritant six logements superposés sur la parcelle nouvellement créée. La maison isolée existante restera sur l'autre parcelle.

La parcelle morcelée proposée (parties 3 et 4 du plan 4R préliminaire joint aux demandes) et l'aménagement proposé ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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 8,39 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot minimale de 14 mètres pour un bâtiment à logements superposés.

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 258 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot minimale de 420 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,6 mètre, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre pour un bâtiment à logements superposés.
- d) Permettre qu'un balcon non couvert s'avance jusqu'à 0,6 mètre de la ligne de lot latérale sud, alors que le Règlement de zonage stipule que les balcons non couverts ne peuvent être situés à moins d'un mètre d'une ligne de lot.
(NOUVELLE).
- e) ~~Permettre qu'un balcon non couvert s'avance jusqu'à 0,6 mètre de la ligne de lot latérale nord, alors que le Règlement de zonage stipule que les balcons non couverts ne peuvent être situés à moins d'un mètre d'une ligne de lot.~~
(NOUVELLE).

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet de la demande d'autorisation précitée en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 1^{er} juin 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, demandant un délai supplémentaire pour permettre à la propriétaire de réviser ses plans afin de prévoir un écran opaque pour les balcons et de demander les dérogations supplémentaires requises. Lors de l'audience, le Comité a entendu Erin Duncan, agente de la propriétaire, qui a confirmé qu'elle demanderait les dérogations supplémentaires identifiées par la Ville. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes ont été ajournées *sine die*. Mme Linker était également présente.

Lors de la nouvelle audience, le président a fait prêter serment à Mme Duncan, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme Duncan, qui a comparu avec Jane Thompson, représentant également la propriétaire, a fait une présentation complète au Comité.

Le Comité a également entendu Mme Linker, qui a confirmé qu'après la présentation des plans révisés, elle n'avait plus aucune préoccupation concernant les demandes. Mme Linker a confirmé que la Ville ne demanderait l'imposition d'aucune condition si le Comité accordait cette demande d'autorisation, étant donné que la proposition faisait l'objet d'une approbation du plan d'implantation et que toute exigence technique pourrait être traitée dans le cadre de ce processus.

Toutes les parties étant d'accord, la demande a été modifiée en conséquence.

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.

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.

Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au quartier, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, puisque la proposition contribue de façon positive au renouvellement urbain du secteur et introduit un aménagement intercalaire approprié de faible hauteur à proximité d'une gamme de services et de commodités communautaires. Par ailleurs, la Majorité du 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 est compatible avec le quartier. Au final, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur 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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 6 juin 2022.

Le membre B. Oakes Charron a exprimé sa dissidence, estimant que la proposition représente un aménagement excessif du site, et soulignant que le nombre de logements proposés, combiné à la taille réduite du lot, peut avoir un impact négatif sur la fonctionnalité du site et du quartier en général.

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 4 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.

Veuillez 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-00124
Owner(s) / Propriétaire(s): 2363251 Ontario Inc.
Location / Emplacement: 250 Rochester Street

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.

Absent / Absent

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

"Stan Wilder"

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

Dissent / Dissidente

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

"Heather MacLean"

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

"Michael Wildman"

**MICHAEL WILDMAN
ACTING VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT
INTÉRIMAIRE**

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 15, 2022 / 15 juillet 2022**

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