



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-00162 et D08-02-22/A-00163
Propriétaire : 1897365 Ontario Inc.
complète : 1996, terrasse Cedar Lane
Quartier : 7 – Baie
Description officielle : lot 14, plan enregistré 498
Zonage : R1GG
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 août et le 7 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DES DEMANDES :

Lors de l'audience du 3 août 2022, le Comité a reporté ces demandes pour permettre à la propriétaire de réviser les dérogations mineures demandées. La propriétaire souhaite maintenant aller de l'avant avec ses demandes.

La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00189 et D08-01-22/B-00190) qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire une maison isolée sur l'une des parcelles nouvellement créées et la maison existante occupera l'autre parcelle. La maison existante et l'une des parcelles proposées 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-00162 : 1996, terrasse Cedar Lane, partie 1, maison isolée existante

- a) Permettre que l'entrée de cour de la propriété (sur la partie 1) donne sur la même rue que l'entrée de cour de la propriété morcelée (sur les parties 2 et 3), alors que le règlement exige que chacune des maisons isolées ait son mur avant et son entrée donnant sur des rues différentes. (nouvelle)

- b) Permettre la réduction du retrait de la ~~cour arrière~~ **cour latérale intérieure** à 1,2 mètre, alors que le règlement exige ~~un retrait de cour arrière au moins équivalent à celui de la cour latérale intérieure requis, ce qui, dans le cas présent, correspond à 3,6 mètres au total, sans aucune cour ayant un retrait inférieur à 1,2 mètre~~ **qu'un retrait de la cour latérale intérieure sur un lot d'angle où une seule cour latérale intérieure est requise, où seule une cour latérale intérieure totale minimale est prescrite, doit être égal à au moins 50 % du retrait de la cour latérale intérieure totale minimale requise, en l'occurrence, 1,8 mètre.**

A-00163 : (881), avenue Melwood, parties 2 et 3, maison isolée proposée

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 17,73 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente fait prêter serment à M. Jalkotzy, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Le Comité note que la dérogation (b) doit être modifiée comme suit :

- b) Permettre la réduction du retrait de la ~~cour arrière~~ **cour latérale intérieure** à 1,2 mètre, alors que le règlement exige ~~un retrait de cour arrière au moins équivalent à celui de la cour latérale intérieure requis, ce qui, dans le cas présent, correspond à 3,6 mètres au total, sans aucune cour ayant un retrait inférieur à 1,2 mètre~~ **qu'un retrait de la cour latérale intérieure sur un lot d'angle où une seule cour latérale intérieure est requise, où seule une cour latérale intérieure totale minimale est prescrite, doit être égal à au moins 50 % du retrait de la cour latérale intérieure totale minimale requise, en l'occurrence, 1,8 mètre.**

Avec l'accord de M. Jalkotzy, la demande de dérogation mineure D08-02-22/A-00162 est modifiée en conséquence.

Cass Scлаuzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes 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*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation ». En ce qui concerne la configuration proposée de l'entrée de cour, le rapport d'urbanisme souligne que « l'entrée de cour existante est une condition existante et ne devrait pas entraver l'aménagement qui est par ailleurs approprié et souhaitable pour la zone ». Le rapport d'urbanisme qualifie également de « minime » la réduction de la largeur du lot et, en ce qui concerne la demande modifiée de réduction de la cour latérale intérieure, il indique que « le personnel n'a aucune préoccupation quant à la dérogation révisée ».

Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, 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 du Plan officiel, parce que la proposition représente une forme modeste de densification qui préserve le caractère du quartier. 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. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucun effet négatif 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 au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 juin 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 6 octobre 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-00162 & D08-02-22/A-00163
Owner(s) / Propriétaire(s): 2666570 Ontario Inc.
Location / Emplacement: 1996 Cedar Lane Terrace

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**

“Julia Markovich”

**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
September 16, 2022 / 16 septembre 2022**



**Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**