



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-00249 et D08-02-22/A-00250
Propriétaire(s) :	Benjamin Samuel Koshy et Reena Varghese
Adresse :	49, promenade Meadowlands
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	lot 114, plan enregistré 349783
Zonage :	R1FF
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 21 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires ont déposé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00264 et D08-01-22/B-00265) qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de démolir l'habitation isolée existante et de construire deux nouvelles habitations isolées, occupant chacune l'une des parcelles nouvellement créées. Les parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00249 : (49 B), prom. Meadowlands, partie 1, une des habitations isolées proposées

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 17,055 mètres, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 19,5 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 519,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

A-00250 : 49, prom. Meadowlands, partie 2, une des habitations isolées proposées

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 17,055 mètres, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 19,5 mètres.
- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 519,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

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 Mike Segreto, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Le Comité entend une présentation de Nancy Wilson, de l'Association communautaire City View. Mme Wilson fait part de ses objections quant à la poursuite de l'aménagement de lots trop petits dans la communauté, à l'insuffisance des services municipaux existants et à l'impact de la proposition sur le paysage de rue du voisinage.

Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente et indique qu'elle n'a aucune inquiétude concernant les demandes. Interrogée par le Comité, Mme Sclauzero confirme que l'entrée de cour proposée donnerait accès à la promenade Meadowlands et serait conforme aux exigences du Règlement de zonage.

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.

La Majorité du Comité (le membre C. White est dissident pour les raisons indiquées ci-après) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant : « L'augmentation de la densité proposée au moyen des demandes d'autorisation et de dérogations mineures est conforme à l'intention de la zone R1FF, qui consiste à « restreindre la forme des

bâtiments aux habitations isolées » et à « régler l'aménagement d'une manière compatible avec les modèles d'utilisation du sol existants de sorte que le caractère résidentiel des habitations isolées du quartier est préservé ou amélioré ».

La Majorité du 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, 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'aménagement ou l'utilisation appropriés 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, car la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à un nouvel aménagement intercalaire dans la zone urbaine générale, 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 compatible avec les environs. Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures parce qu'elles n'auront aucun effet négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Par conséquent, le Comité autorise les dérogations demandées.

Le membre C. White est dissident, car il estime que les dérogations demandées facilitent l'aménagement de deux habitations isolées sur des lots de taille insuffisante et ne respectent donc pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.

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 un 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 20 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-00249 & D08-02-22/A-00250
Owner(s) / Propriétaire(s): Benjamin Samuel Koshy & Reena Varghese
Location / Emplacement: 49 Meadowlands Drive

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**

Dissent / Dissident

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
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 29, 2022 / 29 septembre 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier