



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION (Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00232
Propriétaire(s) : Aria Isapour and Catherine Nouri
Adresse : 1679, rue Stittsville Main
Quartier : 6 – Stittsville
Description officielle : partie du lot 1, plan enregistré 331
Zonage : R1D
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 5 octobre 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires ont déposé une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00236) qui, si elle est approuvée, aura pour effet de créer deux parcelles de terrain distinctes. Il est proposé de construire une maison individuelle isolée sur la parcelle nouvellement créée et la maison existante restera sur la parcelle conservée. La parcelle conservée ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure en vue de permettre la réduction de la largeur de lot à 11,9 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot d'au moins 20 mètres.

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 :

Le président du Groupe fait prêter serment à Aria Isapour, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Sean Harrigan, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présent. M. Harrigan confirme que la Ville n'a aucune préoccupation concernant la demande.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE**

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 la dérogation demandée respecte 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 » à l'égard de la demande, soulignant que : « le morcellement proposé créera deux lots dont la taille est similaire à celle des lots résidentiels environnants, qui varient pour la plupart entre 700 m² et 1 000 m², et contribuera aux objectifs de densité du Plan officiel ». Quant à la largeur de lot réduite, le rapport note également que « le lot conservé tel que proposé respecte également l'intention du Règlement de zonage concernant la largeur de lot, car le lot conservé est un lot d'angle qui ne respecte pas la largeur de lot minimale uniquement en raison d'un triangle de visibilité existant. Mis à part la question de la largeur, le lot conservé est conforme au Règlement de zonage et maintient un espace suffisant pour l'habitation existante avec des retraits appropriés caractéristiques du quartier ».

Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation entraînerait 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, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité estime également que, comme la proposition respecte le caractère du quartier, la dérogation demandée est conforme à l'objet et à l'intention générale du Plan officiel. Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs. Enfin, le Comité conclut que la dérogation

demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise donc la dérogation demandée.

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 3 novembre 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-00232
Owner(s) / Propriétaire(s): Aria Isapour and Catherine Nouri
Location / Emplacement: 1679 Stittsville Main 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.

“Fabian Poulin”

**FABIAN POULIN
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Terence Otto”

**TERENCE OTTO
MEMBER / MEMBRE**

“Steven Lewis”

**STEVEN LEWIS
MEMBER / MEMBRE**

“Martin Vervoort”

**MARTIN VERVOORT
MEMBER / MEMBRE**

“Jocelyn Chandler”

**JOCELYN CHANDLER
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
October 14, 2022 / 14 octobre 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier