



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-00251
Propriétaire(s) :	W. A. Spratt & Sons Limited
Adresse :	4740, chemin High
Quartier :	20 – Osgoode
Description officielle :	partie des lots 22 et 23, concession 3 (façade rivière Rideau) Gloucester
Zonage :	ME1 [1r]-h & O1A[451r]
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 :

La propriétaire a présenté une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00266) qui, si elle est approuvée, aura pour effet de créer deux parcelles distinctes. La parcelle proposée ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à permettre la réduction à 0 mètre de la façade donnant sur une rue publique, alors que le règlement exige une façade donnant sur une rue publique d'au moins 3 mètres.

Il y a lieu de noter que la demande stipule que la partie morcelée sera accessible grâce à une servitude sur le terrain conservé.

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 a fait prêter serment à David Renfroe, agissant en tant qu'agent de la requérante, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Ted Fobert, l'un des propriétaires du bien-fonds, a demandé des éclaircissements sur le fait que le paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain tenant lieu de parc serait basé sur les terres rurales. Il a ajouté que si les frais étaient basés sur les terres rurales, ils retireraient leur demande de modification du libellé de la condition 4 énoncée dans le rapport de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville. Sean Harrigan, de la Direction générale (DGPIDE), a confirmé que le calcul de l'argent en lieu et place du parc serait basé sur les terres rurales.

Était également présent Jaime Posen, agissant également en tant qu'agent de la requérante, qui a demandé que la condition relative à la dérogation mineure, énoncée dans le rapport de la DGPIDE, soit modifiée comme suit :

L'approbation de la dérogation mineure pour la partie 1 du plan 4R-31376 est liée au « croquis illustrant les parcelles - NIP 04328-0124, 04328-0264 et 04328-1835 faisant partie des lots 22 et 23, concession 3 (façade rivière Rideau), canton géographique de Gloucester, ville d'Ottawa » daté du 27 août 2021, révisé le 16 septembre 2022, préparé par Annis, O'Sullivan, Vollebakk LTD.

Ursula Melinz, agissant également à titre d'agente de la requérante, a confirmé que la modification de la condition lierait la dérogation au terrain conservé.

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 » au sujet de la demande, soulignant que « l'impact potentiel est de nature mineure, qu'il contribue à permettre un aménagement futur souhaitable, qu'il

respecte l'intention générale du Plan officiel en préservant le caractère rural et qu'il respecte l'intention générale du Règlement de zonage en veillant à ce que l'aménagement ne se fasse pas sans un accès approprié à une route municipale ».

Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait 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'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 la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier. Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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 la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** la partie 1 du plan 4R-31376 soit liée au « croquis illustrant les parcelles - NIP 04328-0124, 04328-0264 et 04328-1835 faisant partie des lots 22 et 23, concession 3 (façade rivière Rideau), canton géographique de Gloucester, ville d'Ottawa » daté du 27 août 2021, révisé le 16 septembre 2022, préparé par Annis, O'Sullivan, Vollebekk LTD.

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 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-00251
Owner(s) / Propriétaire(s): W. A. Spratt & Sons Limited
Location / Emplacement: 4740 High Road

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
September 29, 2022 / 29 septembre 2022**


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