

## DÉCISION

### DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	28 avril 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-02-23/A-00066 et D08-02-23/A-00067
<b>Demandes :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	Nunziata Barbera
<b>Adresse de la propriété :</b>	1427 et 1429, rue Bellamy
<b>Quartier :</b>	16 – Rivière
<b>Description officielle :</b>	Lot 74, plan enregistré 451233
<b>Zonage :</b>	R2F
<b>Règlement de zonage :</b>	n°2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	19 avril 2023

#### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00317 et D08-01-22/B-00318) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet d'établir des titres de propriété distincts pour chaque moitié de la maison jumelée de deux étages existante. Les parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

#### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

##### A-00066, 1427, rue Bellamy, parties 1 et 2, unité d'habitation jumelée existante

- a. Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,61 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
- b. Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,8 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.

##### A-00066, 1429, rue Bellamy, parties 3 et 4, unité d'habitation jumelée existante

- c. Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,63 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
  - d. Permettre la réduction de la superficie du lot à 232,2 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- [3] 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

- [4] La présidente du groupe fait prêter serment à Mike Segreto, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

### Résumé des observations orales

- [5] M. Segreto signale qu'il n'a aucune préoccupation concernant les conditions que les Services de planification de la Ville ont demandées pour les demandes d'autorisation connexes.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Justin Grift, est également présent.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

## DEMANDES ACCORDÉES

### Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

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.

### Éléments de preuve

- [7] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Les demandes et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans, une preuve de la composition des lots, des photos du site et l'information sur les arbres

- Le rapport d'urbanisme reçu le 14 avril 2023, sans préoccupation; reçu le 10 février 2023, sans préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 avril 2023, sans réserve; courriel daté du 14 février 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 avril 2023, sans commentaires; courriel daté du 8 février 2023, sans commentaires

### **Effet des observations sur la décision**

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que « Le Règlement de zonage autorise les maisons jumelées dans cette zone et prescrit une largeur de lot minimale de 9 mètres et une superficie de 270 mètres carrés pour chaque unité d'habitation. Comme il est illustré dans le plan 4R préliminaire présenté, les lots proposés auraient une façade d'environ 7,6 mètres et une superficie de 232 mètres carrés, ce qui n'est pas conforme aux dispositions relatives à la taille des lots. Toutefois, le personnel est convaincu que les demandes de dérogations mineures sont de nature mineure et qu'elles respectent l'intention du Règlement de zonage, étant donné que la maison jumelée existe déjà et qu'elle est raccordée aux services municipaux sans qu'aucun changement ne soit proposé au bâtiment. »
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, 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.
- [13] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [14] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition

représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.

[15] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »  
KATHLEEN WILLIS  
MEMBRE

« *Scott Hindle* »  
SCOTT HINDLE  
MEMBRE

« *Colin White* »  
COLIN WHITE  
MEMBRE

Absente  
JULIA MARKOVICH  
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **28 avril 2023**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

## AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le

**18 mai 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. 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](mailto:cded@ottawa.ca).

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

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.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436