

COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) : D08-02-21/A-00029 et D08-02-22/A-00130,
D08-02-22/A-00158 et D08-02-22/A-00159

Propriétaire(s) : Doyle Homes Ltd.

Adresse : 173, rue Rivington

Quartier : 5 - West Carleton-March

Description officielle : lot 70, plan enr. 148, Huntley

Zonage : V3B

Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Lors de son audience du 1^{er} juin 2021, le Comité a ajourné ces demandes *sine die* afin de donner à la propriétaire le temps d'ajouter des dérogations supplémentaires.

La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-21/B-00072 à D08-01-21/B-00074 et D08-01-22/B-00146 à D08-01-22/B-00147) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer quatre parcelles distinctes. Il est proposé de construire quatre maisons en rangée de deux étages, une maison en rangée sur chacune des parcelles nouvellement créées. Il est aussi proposé de céder une partie du bien-fonds à la propriétaire du bien-fonds voisin à l'est, situé au 175, rue Rivington, dans le cadre d'un échange mutuel de terrains. Les quatre parcelles occupées par les maisons en rangée proposées ne seront pas conformes au Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

21/A-00029, parties 3 et 4 - 173 B, rue Rivington (maison en rangée proposée) :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 183,1 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 240 mètres carrés.

Dossiers : D08-02-21/A-00029, D08-02-22/A-00130, D08-02-22/A-00158 et D08-02-22/A-00159

- b) Permettre l'augmentation de la surface bâtie à 44,4 % ou 81,3 mètres carrés, alors que le règlement stipule que la surface bâtie maximale est de 30 % ou 54,94 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction du retrait par rapport à l'emprise ferroviaire à 8,18 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire. **(NOUVELLE)**

22/A-00130, parties 5 et 8 - 173 C, rue Rivington (maison en rangée proposée) :

- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 182,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 240 mètres carrés.
- e) Permettre l'augmentation de la surface bâtie à 44,4 % ou 81,3 mètres carrés, alors que le règlement stipule que la surface bâtie maximale est de 30 % ou 54,94 mètres carrés.
- f) Permettre la réduction du retrait par rapport à l'emprise ferroviaire à 8,18 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire. **(NOUVELLE)**

22/A-00158, parties 1 et 2 - 173 A, rue Rivington (maison en rangée proposée) :

- g) Permettre la réduction du retrait par rapport à l'emprise ferroviaire à 8,18 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire. **(NOUVELLE)**

22/A-00159, parties 6 et 9 - 173 D, rue Rivington (maison en rangée proposée) :

- h) Permettre la réduction du retrait par rapport à l'emprise ferroviaire à 8,18 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de 30 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire. **(NOUVELLE)**

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 :

Le président du Groupe a fait prêter serment à Rod Price, agent de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris une lettre d'un propriétaire foncier voisin qui s'oppose à la proposition.

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 » au sujet des demandes concluant que « cette proposition s'inscrit dans l'orientation prescrite par le Plan officiel pour la désignation de Village et semble comparable aux aménagements existants dans les environs. »

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante 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 contexte, 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 générale du Plan officiel, car la proposition permet une densification discrète qui convient à l'emplacement. 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 immédiats. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables 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 aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 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 4 août 2022**, à l'adresse suivante :

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

Dossiers : D08-02-21/A-00029, D08-02-22/A-00130, D08-02-22/A-00158 et D08-02-22/A-00159

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.oft.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.

Dossiers : D08-02-21/A-00029, D08-02-22/A-00130, D08-02-22/A-00158 et D08-02-22/A-00159

DECISION SIGNATURE PAGE

PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION

File No. / Dossier n°: D08-02-21/A-00029, D08-02-22/A-00130, D08-02-22/A-00158 & D08-02-22/A-00159

Owner(s) / Propriétaire(s): Doyle Homes Ltd.

Location / Emplacement: 173 Rivington Street

We, the undersigned, concur in the decision and reasons of the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et à la justification ci-devant rendues 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**

This is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

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
July 15, 2022 / 15 juillet 2022**



**Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer / Secrétaire-
trésorier par intérim**