



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-00155
Propriétaire(s) : Stephany Alexandra Morehouse Watson
Adresse : 1335, avenue Kitchener
Quartier : 16 - Rivière
Description officielle : lot 13, plan enregistré 322
Zonage : R1S
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 DE LA DEMANDE :

La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-21/B-00180 et D08-01-21/B-00181) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes, dont l'une 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 afin de permettre la réduction de la largeur d'un lot à 9,47 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 12 mètres.

La demande indique 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 du Groupe a fait prêter serment à Michael Segreto, agent de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse aux questions du Comité, M. Segreto a confirmé que la configuration proposée pour le stationnement visait à éviter le stationnement dans la cour avant et à maximiser l'aménagement paysager à l'aide de végétaux pour le nouveau lot morcelé

en partageant l'entrée de cour existante. Il a été noté que le stationnement dans la cour avant de l'habitation existante ne serait pas possible. M. Segreto a également confirmé qu'il demanderait à sa cliente d'inclure des pavés perméables dans la proposition.

Le Comité a également entendu Norman Payne, représentant de l'Association communautaire Ridgemont, qui a exprimé ses préoccupations quant à la configuration proposée pour le stationnement. En résumé, l'entrée de cour et le stationnement partagés créeront des problèmes aux propriétaires actuels et futurs, et auront un impact négatif sur les voisins contigus à l'arrière, en termes d'expansion des places de stationnement, de perte d'espaces verts et d'arbres.

En réponse aux questions du Comité, Siobhan Kelly, urbaniste, était également présente et a confirmé que la superficie minimale requise pour un lot dans une zone R1S est de 360 mètres carrés.

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 » concernant la demande, soulignant que « la taille et la forme du nouveau lot (représenté par les parties 1 et 2) permettent d'accueillir l'habitation isolée proposée, qui est conforme aux retraits exigés. Le lot proposé fournit également de l'espace pour le stationnement sur place, l'aire d'agrément et l'aménagement paysager à l'aide de végétaux ».

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au 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 préserve le caractère du quartier, la dérogation demandée respecte l'objet et 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, car la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le secteur environnant. Au final, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas d'effets négatifs inacceptables 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 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

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-00150
Owner(s) / Propriétaire(s): Stephany Alexandra Morehouse Watson
Location / Emplacement: 1335 Kitchener Avenue

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**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
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
July 15, 2022 / 15 juillet 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier