



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

| | |
|---------------------------------|---|
| Dossier(s) : | D08-02-22/A-00169 et D08-02-22/A-00170 |
| Propriétaire(s) : | Bouchra Elalami Elhlimi, Samir Elamri et Abdelahad Alami Hlimi, |
| Adresse : | 13, rue Bell Park |
| Quartier : | 6 – Stittsville |
| Description officielle : | lot 12, plan enregistré 655 |
| Zonage : | R1D |
| Règlement de zonage : | 2008-250 |

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires ont présenté une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00193) qui, si elle est approuvée, aura pour effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de démolir la maison et le bâtiment accessoire existants, et de construire deux maisons isolées abritant des logements secondaires, une maison sur chacune des parcelles nouvellement créées. Les parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

D08-02-22/A-00169, 13, 13B, rue Bell Park (partie 1)

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~46~~ **15,98** mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 20 mètres.

D08-02-22/A-00170, 15, 15B, rue Bell Park (partie 2)

- a) b) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~46~~ **15,98** mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 20 mètres.

Les demandes indiquent 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 Comité a entendu cette demande en même temps qu'une demande d'autorisation connexe (D08-01-22/B-00193).

Le président du Groupe a fait prêter serment à Dustin Poole, agent des requérants, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Le Comité a noté que, comme l'illustre le plan R préliminaire, la largeur du lot devrait être modifiée comme suit :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~46~~ **15,98** mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 20 mètres.
- a) b) Permettre la réduction de la largeur du lot à ~~46~~ **15,98** mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 20 mètres.

Était également présent Sean Harrigan, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE
TELLE QUE MODIFIÉE**

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 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 de la demande soulignant « que la réduction de la largeur du lot qui est proposée constitue un écart mineur par rapport à l'exigence prescrite et qu'elle est conforme aux précédentes demandes de morcellement dans le secteur ».

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'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 préserve le caractère du quartier. 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. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées.

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 18 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.

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-00169 & D08-02-22/A-00170
Owner(s) / Propriétaire(s): Bouchra Elalami Elhlimi, Samir Elamri & Abdelahad Alami Hlimi
Location / Emplacement: 13 Bell Park 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**

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 29, 2022 / 29 juillet 2022

Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire