



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-00185 et D08-02-22/A-00186
Propriétaire(s) :	13414311 Canada Inc. et 13413322 Canada Inc.
Adresse :	1535, (1533), avenue Rosebella
Quartier :	10 - Gloucester-Southgate
Description officielle :	partie des lots 606, 607 et 608, plan enregistré 326
Zonage :	R1WW
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires ont déposé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00203 et D08-01-22/B-00204) qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de démolir la maison isolée existante et de construire deux nouvelles maisons isolées, occupant chacune l'une 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 :

A-00185 : (1689), avenue Rosebella, partie 1, maison isolée proposée

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 343,5 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 450 mètres carrés.

A-00186 : 1691, avenue Rosebella, partie 2, maison isolée proposée

- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 343,5 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 450 mètres carrés.

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 :

La présidente a fait prêter serment à Mike Segreto, agent des requérantes, 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 les résidents des alentours avaient été consultés, y compris le propriétaire de la propriété commerciale, et que des mesures seraient prises pour protéger les arbres.

Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente. En réponse aux questions du Comité, elle a confirmé qu'il était difficile pour les lots d'être conformes au Règlement de zonage, car la largeur minimale du lot était de 9 mètres et la superficie minimale du lot était de 450 mètres carrés. Les exigences en matière de zonage pour cette zone faisaient donc actuellement l'objet d'une révision. Mme Kelly a également confirmé que la Ville avait des préoccupations concernant la protection des arbres. Toutefois, la Ville n'avait aucune inquiétude quant à l'entrée de cour proposée, car elle était conforme aux exigences de zonage.

Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, était également présente. En réponse aux questions du Comité, elle a exprimé ses préoccupations concernant l'emplacement de l'entrée de cour proposée à proximité de l'arbre appartenant à la ville. Elle a également confirmé que les conditions demandées répondaient à ces préoccupations.

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.

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, en ce qui concerne les dérogations demandées pour la réduction de la superficie des lots, le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève aucune préoccupation, précisant que : « Telle que proposée, la taille des deux lots permet d'accueillir les maisons isolées, qui sont conformes aux retraits requis. Le personnel note que les requérantes ne cherchent pas à se soustraire à d'autres dispositions de zonage. Les deux lots sont suffisamment grands pour offrir des espaces d'agrément et un aménagement paysager de finition ».

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 préserve le caractère du voisinage. 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. Enfin, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucun effet négatif inacceptable 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 au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 4 juillet 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 1^{er} septembre 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.

Dossiers : D08-02-22/A-00185 et D08-02-22/A-00186

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00185 and D08-02-22/A-00186
Owner(s) / Propriétaire(s): 13414311 Canada Inc. and 13413322 Canada Inc.
Location / Emplacement: 1691 Rosebella 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**

Absent / Absente

**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
August 12, 2022 / 12 août 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier