



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

Dossier :	D08-02-21/A-00295 et D08-02-21/A-00296
Propriétaire(s) :	Domenic Cambareri
Adresse :	1697 et (1693), avenue Ortona
Quartier :	16 – Rivière
Description officielle :	partie du lot 15, plan enregistré 291190; partie 2 du plan 4R-1028
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 novembre 2021**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Le propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-21/B-00340 et D08-01-21/B-00341) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de démolir la maison isolée existante et de construire deux maisons isolées, occupant chacune l'une des parcelles nouvellement créées. Les deux parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

A-00295 : (1693), avenue Ortona, parties 1 et 2 du plan préliminaire, maison individuelle isolée proposée

- a) Permettre une réduction de la largeur du lot à 15,16 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot d'au moins 18,0 mètres.
- b) Permettre une réduction de la superficie du lot à 589,6 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot d'au moins 665 mètres carrés.

A-00296: 1697, avenue Ortona, parties 3 et 4 du plan préliminaire, maison individuelle isolée proposée

- c) Permettre une réduction de la largeur du lot à 15,15 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot d'au moins 18,0 mètres.
- d) Permettre une réduction de la superficie du lot à 631,0 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot d'au moins 665 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 :

Le président a fait prêter serment à Jeff Kelly, agent du propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. M. Kelly a fait une présentation détaillée au Comité, en se référant à un plan d'emplacement, au plan 4R préliminaire et à des élévations architecturales. Il a également présenté un plan de la composition des lots illustrant des parcelles comparables dans le voisinage.

Le Comité a noté que la description officielle figurant dans l'avis public devrait être modifiée pour se lire comme suit : partie du lot 15, plan enregistré 291190; **partie 2 du plan 4R-1028.**

Le Comité a également entendu Nicole Charron, du 1328, croissant Normandy et James Simpson, du 1066, rue Stormont, qui représentaient plusieurs résidents du voisinage s'opposant aux demandes. Les objections et les préoccupations soulevées par les résidents du voisinage étaient nombreuses et décrites en détail dans leur correspondance écrite versée au dossier. En résumé, les préoccupations soulevées portaient sur la compatibilité des lots proposés avec le contexte environnant, la perte d'espaces verts, la taille et les retraits potentiels du futur aménagement, ainsi que son impact sur la circulation et la sécurité des piétons.

Lucy Ramirez, de la Direction de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente. Mme Ramirez a résumé les révisions apportées aux conditions proposées, en particulier les conditions relatives aux exigences en matière de plantation d'arbres. M. Chown, agissant également en tant qu'agent du propriétaire, a indiqué qu'il n'avait aucune préoccupation quant aux conditions révisées.

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 note que le rapport de la DGPIDE ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes, soulignant que « la propriété visée est plus grande que la moitié

des propriétés situées le long de ce tronçon de l'avenue Ortona et possède la plus grande façade sur la rue » et que « les lots et l'aménagement proposé s'intégreront au caractère existant ». Le rapport note également que « les dérogations mineures concernant la largeur et la superficie des lots n'auront pas d'impact négatif sur le caractère du secteur [...] et qu'il y a suffisamment d'espace dans les cours avant pour permettre un aménagement paysager de finition à l'aide de végétaux, des arbres, des entrées de cour et des allées. »

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.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition est compatible avec le contexte environnant, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables 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 les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Plan officiel, car la proposition favorise la densification dans le Secteur urbain général sous une forme qui s'harmonise aux modèles de lots établis et qui est conforme à l'échelle des immeubles de faible hauteur de la communauté. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Règlement de zonage, car la proposition est conforme à toutes les normes fonctionnelles applicables, à l'exception de la largeur et de la superficie des lots, et ne perturbera pas le paysage de rue existant. De plus, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures parce qu'elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur 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 2 décembre 2021**, 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.elto.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 cofa@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.

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

File No. / Dossier n°: D08-02-21/A-00295 & D08-02-21/A-00296
Owner(s) / Propriétaire(s): Domenic Cambareri
Location / Emplacement: 1697 & (1693) Ortona 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, Michel Bellemare, Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for the City of Ottawa, certify that the attached is a true copy of the Decision of the Committee with respect to the application recorded.

Je, soussigné, Michel Bellemare, secrétaire-trésorier du Comité de dérogation pour la Ville d'Ottawa, confirme que l'énoncé ci-joint est une copie conforme de la décision rendue par le Comité à l'égard de la demande visée.

Date of Decision / Date de la décision
November 12, 2021 / 12 novembre 2021



**Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**