

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

Date de la décision :	10 novembre 2022
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00284
Propriétaire(s) :	Rocco Meliambro
Adresse :	2055, promenade Riverside
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	lot 7, plan enregistré 129
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	2 novembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire une nouvelle maison isolée de deux étages pourvue d'un garage attenant, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison existante sera démolie.

DISPENSE REQUISE

- [2] Le propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,07 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 559,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 665 mètres carrés.
 - c) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure de 1,8 mètre.
 - d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 9,9 mètres, alors que le règlement permet une hauteur maximale de bâtiment de 8,0 mètres.
- [3] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président par intérim fait prêter serment à Jessica D'Aoust, agente du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Rocco Meliambro, propriétaire du bien-fonds, est également présent.
- [5] En réponse aux questions du Comité, Mme D'Aoust confirme qu'après une discussion plus approfondie avec Cass Sclauzero de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, le requérant a accepté de réviser le plan d'implantation et le rapport d'information sur les arbres afin de réduire l'impact sur la zone critique des racines de l'arbre n° 1 (comme indiqué sur le plan de localisation des arbres) en réduisant la largeur de l'allée et en la reconfigurant pour contourner l'arbre. Elle confirme également que, bien que la hauteur proposée ait été réduite à 9,3 mètres, la dérogation demandée de 9,9 mètres serait maintenue pour tenir compte des problèmes de nivellement qui pourraient survenir.
- [6] Mme Sclauzero, urbaniste, est également présente et confirme que la Direction générale n'a aucune objection à conserver la dérogation de hauteur de 9,9 mètres demandée, car elle ne concerne qu'une petite partie de l'habitation proposée. En réponse aux questions du Comité, elle affirme également que l'entrée de cour proposée ne fait pas l'objet de la demande et qu'elle est conforme aux dispositions du Règlement de zonage.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE**

- [7] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris une lettre de préoccupations présentée par l'Association communautaire de Faircrest Heights et celle d'Alta Vista.
- [8] 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.
- [9] 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*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que « les dérogations demandées régulariseront la largeur et la superficie dérogatoires du lot ». Le

rapport précise aussi « que, dans la sous-zone R1GG, un lot intérieur peut avoir un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 mètre; par conséquent, la demande est conforme au zonage ».

- [11] 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.
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, 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.
- [13] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [14] 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.
- [15] Enfin, le Comité conclut également que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés adjacentes ou le voisinage général.
- [16] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 31 octobre 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Julia Markovich* »
JULIA MARKOVICH
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **10 novembre 2022**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **1^{er} décembre 2022**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. 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 un 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.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment | Comité de dérogation

City of Ottawa | Ville d'Ottawa

[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](https://ottawa.ca/CommitteeofAdjustment) | [Ottawa.ca/Comitedederogation](https://ottawa.ca/Comitedederogation)

cofa@ottawa.ca | cded@ottawa.ca

613-580-2436