

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossiers :	D08-02-22/A-00350 et D08-02-22/A-00351
Demandes:	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Luigi Carrozzi
Adresse de la propriété :	28, boulevard Oakridge
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	partie du lot 32, concession 1 (façade Rideau) canton géographique de Nepean
Zonage :	R1FF
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	19 avril 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00373 et D08-01-22/B-00374) qui, si elles sont approuvées, auront pour effet de créer deux parcelles de terrain distinctes pour la construction de deux nouvelles maisons isolées. Les lots proposés ne seront pas conformes au Règlement de zonage. La maison isolée existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

D08-02-22/A-00350 : 28, boulevard Oakridge, partie 1, maison isolée proposée

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 16,76 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

D08-02-22/A-00351 : 30, boulevard Oakridge, partie 2, maison isolée proposée

- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,24 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

- [3] 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

- [4] Le 1^{er} février 2023, le Comité entend Jonah Bonn, agent du requérant, qui accepte l'ajournement demandé par l'urbaniste Cass Sclauzero, afin de disposer de plus de temps pour soumettre des renseignements à jour sur les arbres. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition des demandes est reportée au 15 mars.
- [5] Le 15 mars, M. Bonn accepte un nouvel ajournement et l'audition des demandes est reportée au 19 avril.
- [6] À l'audience du 19 avril, le président du groupe fait prêter serment à M. Bonn, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [7] M. Bonn donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité.
- [8] Nancy Young, forestière de la Ville, spécialiste en aménagement intercalaire, affirme qu'elle n'a pas d'autres préoccupations à l'égard des demandes, compte tenu de la présentation des renseignements révisés sur les arbres.
- [9] Mme Sclauzero est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [10] 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.

Éléments de preuve

- [11] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Les demandes et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres, avec des révisions

- Le rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 avril 2023, sans préoccupation; reçu le 13 avril 2023, demandant un ajournement; reçu le 31 janvier 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 avril 2023, sans réserve; courriel daté du 10 mars 2023, sans réserve; courriel date du 24 janvier, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 avril 2023, sans commentaires; courriel daté du 8 mars 2023, sans commentaires; courriel daté du 20 janvier 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre C. White est dissident pour les raisons mentionnées ci-après) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que : « Une dérogation visant à permettre la réduction de la largeur et de la superficie des lots est en effet de nature mineure et permettrait toujours l'aménagement approprié d'une maison isolée sur chaque lot. » Malgré la réduction de la largeur, les deux lots dépassent les exigences minimales en matière de superficie et aucune autre dérogation n'est demandée pour réduire les retraits ou augmenter la surface bâtie ».
- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [17] La Majorité du Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, qui encourage une densité accrue dans les quartiers situés à l'intérieur du transect du secteur urbain extérieur.
- [18] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné et compatible avec les environs.

[19] Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[20] *Le membre C. White est dissident, car il estime que les dérogations demandées favorisent l'aménagement de deux maisons isolées sur des lots de taille insuffisante et ne respectent donc pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.*

[21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« Ann. M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« Colin White »
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
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 **28 avril 2023**.



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 **18 mai 2023**, 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 les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

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
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436