

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	16 février 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00290 et D08-01-23/A-00291
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Angelo et Rosetta Lorelli
Adresse de la propriété :	9, chemin Tower
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	Lots 886, 887, 888 et 889, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF[632]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour la construction d'une maison isolée. La maison isolée existante restera au même endroit.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

[1] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites-après :

A-00290, 9, chemin Tower, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, maison existante :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 16,5 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 479 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

A-00291, 7, chemin Tower, partie 2 sur le plan 4R préliminaire, maison proposée :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 13,7 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 19,5 mètre.
- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 479 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 600 mètres carrés.

La propriété est assujettie à l'Exception 632 du Règlement de zonage, qui stipule que les propriétaires de lots sur le plan 375 peuvent utiliser une partie de l'allée arrière n'excédant pas 1,6 mètre de profondeur aux fins du calcul de la superficie du lot. Ces parties utilisées figurent sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [2] Jeffrey Kelly, l'agent des requérants, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. M. Kelly donne un aperçu de la demande et confirme qu'il est d'accord avec les conditions énoncées dans le rapport d'urbanisme révisé de la Ville.
- [3] Murray Chown, qui agit également à titre d'agent des requérants, est présent.
- [4] Le Comité entend les observations orales de la personne suivante :
 - Nancy Wilson, coprésidente de l'Association communautaire de City View, se dit préoccupée par la taille des lots proposés. Elle s'inquiète également de l'impact des nouveaux aménagements et de la densification sur la gestion des eaux pluviales dans le quartier, et plus particulièrement de la façon dont les eaux de ruissellement se déversant dans le drain du ruisseau Pinecrest seraient traitées.
- [5] L'urbaniste Shahira Jalal confirme que la condition relative à la gestion des eaux pluviales demandée par la Ville dans la demande d'autorisation connexe est appropriée. L'urbaniste Jalal affirme que la condition 5 répondrait à toute préoccupation concernant le ruissellement dans le drain du ruisseau Pinecrest.
- [6] Samantha Gatchene, urbaniste, était également présente.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[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.

Éléments de preuve

[9] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 5 février 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 2 février 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 5 février 2024, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

[10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[11] 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*.

[12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, soulignant qu' « une dérogation visant la réduction de la largeur et de la superficie du lot [...] assurerait tout de même l'aménagement approprié d'une maison individuelle isolée sur chaque lot ».

- [13] 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 avoisinantes.
- [14] 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.
- [15] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [16] 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.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général .
- [18] 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 déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 7 décembre 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent

FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
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 **16 février 2024**.



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 **7 mars 2024**, 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.

Ce 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