

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	28 juillet 2023
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-23/A-00133
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Hanadi Dawi
Adresse de la propriété :	18, promenade Rothwell
Quartier :	11 – Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	Partie des lots 167 et 168, plan du juge 652
Zonage :	R1AA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une maison isolée de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage pour permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 14,35 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8,5 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'urbaniste Evode Rwagasore, qui explique qu'une étude d'impact sur l'environnement et une étude sur la stabilité des pentes seraient nécessaires pour procéder à un examen complet de la demande. Il fait remarquer également que la seule possibilité pour le personnel de la Ville de demander ces études

serait de le faire dans le cadre du processus de demande de dérogation mineure, car aucune de ces études n'est exigée dans le cadre du processus d'octroi du permis de construire.

- [4] Le Comité entend également Chris Jalktozy, agent de la requérante, qui demande au Comité d'aller de l'avant avec l'audition de la demande.
- [5] Le Comité accepte de reporter la demande à une étape ultérieure de l'ordre du jour.

Résumé des observations orales

- [6] Mr. Jalkotzy présente 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.
- [7] M. Rwagasore réitère la nécessité de démontrer que l'aménagement n'aurait pas d'impact négatif sur la pente ou le patrimoine naturel du site, et demande la présentation des études susmentionnées. M. Rwagasore déclare également qu'il n'a aucune inquiétude quant à l'augmentation demandée de la hauteur du bâtiment, ajoutant que la hauteur du bâtiment est mesurée en fonction de la pente moyenne de l'emplacement et que ce dernier a une pente importante.
- [8] Le Comité entend aussi les observations orales de la personne suivante :
 - I. Stepanovs, un voisin, déclare soutenir la demande.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 juillet 2023, comportant une demande d'ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 juillet 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juillet 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel daté du 6 juillet 2023, sans aucune observation
- J. Brammer, président, Association des propriétaires fonciers de Rothwell Heights, courriel daté du 17 juillet 2023, avec des observations
- M. Hayes et J. Howes, des voisins, courriel daté du 17 juillet 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

[12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[13] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte 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 « demande l'ajournement » de la demande au motif que l'étude d'impact sur l'environnement et l'étude sur la stabilité des pentes n'ont pas été reçues. Le rapport souligne également que « l'élévation proposée de 94,24 mètres, mesurée au niveau du mur avant du bâtiment, a pour conséquence que le mur avant du bâtiment dépasse de

0,24 mètre la hauteur maximale permise. Compte tenu de l'impact visuel minime de la hauteur accrue sur le paysage de la rue, la dérogation demandée est considérée comme mineure ». Le Comité prend acte de la demande des Services de planification de réaliser une étude d'impact sur l'environnement et une étude sur la stabilité des pentes, et l'approbation de la demande sera subordonnée à la présentation de ces études.

- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable 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] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [18] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [19] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve de ce qui suit :**
1. Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire/requérante doit :
 - a. Préparer et présenter une étude d'impact sur l'environnement (EIE), qui doit être à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation spécifiques ou d'autres exigences, la propriétaire doit conclure une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction

du **gestionnaire de l'Unité – Est de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, et qui comprend ces recommandations. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.

- b. Préparer et présenter un rapport sur la stabilité des pentes, qui doit être à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation spécifiques ou d'autres exigences, la propriétaire doit conclure une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, et qui comprend ces recommandations. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.
2. L'emplacement et la taille de la construction proposée sont conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 15 juin 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« 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 **28 juillet 2023**.



Cheryl Williams
Secrétaire-trésorière intérimaire

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 **17 août 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