

**DÉCISION
DÉROGATION MINEURE**

Date de la décision :	11 octobre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-21/A-00335
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	724600 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	20, croissant Robin
Quartier :	11 – Beacon Hill Cyrville
Description officielle :	Îlot 5, plan enregistré 4M-689
Zonage :	R1AA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} octobre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite mettre en conformité le lot existant en vue d'un aménagement résidentiel futur.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction de la superficie du lot à 912,7 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 1 390 mètres carrés.
- [3] La demande indique que l'îlot 6 fait l'objet d'une réserve de 30 centimètres.
- [4] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Le président du groupe fait prêter serment à David Ross Park, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis sont respectées.

- [6] Le 1^{er} octobre 2024, le Comité propose un ajournement de l'audience prévue afin de donner à la requérante le temps de supprimer la réserve de 30 cm. M. Park s'oppose à un ajournement et précise que l'urbaniste de la Ville l'a informé que la demande de dérogation mineure doit être entendue avant la suppression de la réserve.

Résumé des observations orales

- [7] M. Park présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [8] En réponse aux questions du Comité concernant les préoccupations des résidents reçues par le Comité, M. Park confirme que le lot serait aménagé en habitation unifamiliale.
- [9] Penelope Horn, urbaniste, n'a aucune réserve au sujet de la demande.
- [10] L'urbaniste Cass Sclauzero fait remarquer que les Services juridiques de la Ville n'ont aucune objection à ce que des modifications soient apportées au plan de lotissement pour permettre l'aménagement résidentiel de la parcelle de terrain.
- [11] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- S. Dilwari s'inquiète du fait que l'aménagement futur puisse créer un précédent dans le quartier.
- [12] Don Brown, agissant également à titre d'agent de la requérante, est aussi présent.
- [13] 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

- [14] 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

- [15] 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 lettre d'accompagnement, plans, résumé du registre parcellaire, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 septembre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 septembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des observations;
- J. Brammer, président, Association des propriétaires fonciers de Rothwell Heights, courriel reçu le 25 septembre, appuyant la demande;
- K. von Finckenstein, résident, courriel reçu le 27 septembre 2024, avec des préoccupations.
- G. Comber, résident, courriel reçu le 1^{er} octobre 2024, avec des préoccupations.

Effet des observations sur la décision

- [16] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [17] 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*.
- [18] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la superficie de lot demandée offre une surface aménageable raisonnablement suffisante pour accueillir une habitation individuelle isolée ».
- [19] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [20] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée sont, 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 avoisinants.
- [21] 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.

[22] 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 qui est compatible avec les environs.

[23] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[24] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée **sous réserve que :**

- a) Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire apporte la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, que le plan de lotissement a été modifié afin de permettre l'utilisation du lot à des fins résidentielles, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité.
- b) Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire apporte la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, que la réserve de 30 centimètres a été supprimée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

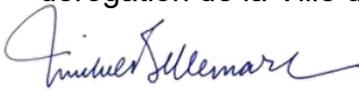
« *Jay Blatz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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 **11 octobre 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 **31 octobre 2024**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie 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