

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	24 janvier 2025
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00294
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Ihsan Saritoprak
Adresse de la propriété :	49, promenade Rothwell
Quartier :	11 - Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	Partie des lots 15 et 16, plan enregistré 462, et partie de l'îlot D, plan enregistré 652
Zonage :	R1AA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 janvier 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite régulariser la largeur de son entrée de cour, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre une largeur d'entrée de cour plus importante, soit 11,58 mètres actuellement, alors que le Règlement permet une largeur d'entrée maximale de 6 mètres.
- [3] 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

- [4] Justin Enendu, agent du requérant, répond aux remarques de l'Association des propriétaires de Rothwell Heights concernant l'imposition d'un plan d'aménagement paysager et de plantation d'arbres comme condition. M. Enendu

confirme que le plan d'aménagement paysager a été soumis à la Ville dans le cadre de la demande de permis de construire, et que tout enlèvement ou remplacement d'arbre sera effectué conformément à ce plan.

- [5] Répondant aux questions du Comité, M. Enendu confirme que 15 arbres ont été enlevés du site, mais pas à cause de l'élargissement de l'entrée de cour. Les arbres enlevés se trouvaient à d'autres endroits de la propriété et étaient touchés par les travaux de construction en cours de la maison individuelle isolée.
- [6] L'urbaniste Elizabeth King affirme que l'habitation est actuellement en cours de construction et qu'elle n'a aucune préoccupation à cet égard.
- [7] Le forestier municipal Alvarez-Barkham confirme que l'arbre restant dans l'emprise serait protégé pendant les travaux de construction. Il ajoute que les arbres seront soumis à l'exigence de compensation standard pour la réalisation d'un nouveau plan de plantation dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.
- [8] 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

- [9] 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

- [10] 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 lettre d'accompagnement, plans, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 janvier 2025, sans aucune observation;

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 janvier 2025, avec des observations;
- J. Brammer, président, Association des propriétaires de Rothwell Heights, courriel reçu le 13 janvier 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 27 décembre 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] 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*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « la largeur de l'entrée de cour proposée de 11,58 mètres » respecte l'intention du Règlement de zonage en prévoyant 6 mètres près de la voie d'accès privée ».
- [14] 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.
- [15] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité (la membre J. Wright est dissidente) 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.
- [16] La Majorité du 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.
- [17] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [18] Enfin, la Majorité du 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.
- [19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée, sous réserve que l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan

d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit 20 novembre 2024, 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 **24 janvier 2025**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 13 février 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.

- **EN PERSONNE** – Les dossiers d’appel peuvent être envoyés au 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 l’adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veillez noter que vous ne pouvez utiliser qu’une seule des options indiquées ci-dessus. Si l’option d’appel que vous préférez n’est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l’une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d’appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire 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.

Si vous avez des questions sur la procédure d’appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire](#)

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