



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00100
Propriétaire(s) : Casa Verde Construction Inc.
Adresse : 41, croissant Rebecca
Quartier : 11 - Beacon Hill-Cyrville
Description officielle : lot 112, plan du juge 652
Zonage : R1AA
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 18 mai et le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Lors de l'audience du 18 mai 2022, le Comité a ajourné la demande D08-02-22/A-00100 afin de donner le temps à la propriétaire de déterminer les dérogations supplémentaires nécessaires. La propriétaire a présenté des documents révisés et souhaite aller de l'avant avec la demande.

La propriétaire a déposé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00108 et D08-01-22/B-00109) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes pour deux nouvelles maisons isolées. Il est proposé de créer deux entrées de cour donnant sur la même rue.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre que **le mur avant et l'entrée de cour d'une maison isolée donnent sur** le croissant Rebecca, alors que le règlement stipule que lorsqu'il est proposé de morceler un lot d'angle, chacune des nouvelles maisons isolées doit avoir son mur avant et son entrée de cour donnant sur des rues différentes, que cette façade soit ou non la ligne de lot avant.

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Laura McElligott, l'une des propriétaires du bien-fonds, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Ryan Poulton, agent de la requérante, a fait une présentation au Comité, qui comprenait des photographies aériennes, un plan du site, un plan de plantation d'arbres, un plan de l'enveloppe du bâtiment et une liste des morcellements de lots d'angle dans la Ceinture de verdure. Il a indiqué que le libellé de la demande de dérogation avait été modifié conformément au Règlement de zonage, afin de permettre que le mur avant et l'entrée de cour fassent face au croissant Rebecca. Il a été noté qu'après l'ajournement du 18 mai 2022, une présentation similaire avait été faite à l'Association des propriétaires de Rothwell Heights et aux résidents du secteur.

Le Comité a également entendu Murray Chown, qui représente également la requérante, et qui a souligné que le morcellement proposé est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage, notamment en ce qui concerne la largeur et la superficie du lot. Il a également déclaré que la demande de dérogation mineure n'était pas requise pour les demandes d'autorisation. L'objectif principal de la dérogation demandée était plutôt de protéger les arbres matures. En réponse aux comparaisons faites entre Rothwell Heights et Rockliffe Park, M. Chown a souligné que, si le Conseil municipal a exempté Rockliffe Park des dispositions alternatives relatives aux lots d'angle adoptées en 2015, Rothwell Heights restait soumis à ces nouvelles dispositions.

En réponse aux questions du Comité, M. Poulton a confirmé que le nouvel aménagement bénéficiera de tous les services municipaux.

Le Comité a entendu des présentations en opposition aux demandes de la part de :

- Lucie Clermont, 62, croissant Rebecca
- Robert Batemen, 13, ruelle Massey
- François Baril, 2A, promenade Delong

Le Comité a également reçu 38 mémoires s'opposant aux demandes d'autorisation et de dérogation mineure de la part de résidents du secteur, de l'Association des propriétaires de Rothwell Heights et du conseiller du quartier, ainsi qu'une pétition signée par 135 personnes. En résumé, les préoccupations portent sur l'impact de la proposition sur les arbres matures et le caractère du paysage de rue, sur la création d'un précédent négatif dans le quartier et sur la croyance qu'il est inapproprié d'appliquer d'autres dispositions relatives aux lots d'angle à Rothwell Heights.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes d'autorisation et de dérogation mineure pour prendre sa décision.

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.

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.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes de dérogation mineure et d'autorisation. Le rapport souligne notamment que : « En 2015, dans le cadre de la modification de zonage sur les aménagements intercalaires II (Règlement 2015-228), des dispositions alternatives relatives aux lots d'angle ont été introduites pour permettre une densification compatible sur certains grands lots d'angle, de 665 mètres carrés et plus, assortis de services municipaux complets. » Le rapport confirme que ces nouvelles dispositions relatives aux lots d'angle s'appliquent à la propriété concernée, qui peut donc être divisée en deux, chaque nouveau lot devant représenter au moins 49 % de la superficie minimale requise et conserver la largeur minimale requise.

Le rapport souligne également que : « Il est essentiel de concevoir les futurs plans d'aménagement de manière à minimiser les impacts sur les arbres protégés à l'extérieur de l'enveloppe des bâtiments, notamment en situant les entrées de cour et les services là où il y a des lacunes et des arbres de moindre priorité, identifiés comme « C » dans le rapport d'information sur les arbres. Le maintien de l'emplacement de l'entrée de cour existante sur Rebecca plutôt que sur Combermere est favorisé afin de minimiser les impacts sur les arbres existants et au bénéfice du voisinage. »

Le Comité note également que le rapport d'urbanisme fait référence à la modification suivante du Conseil : « Lorsque les dispositions relatives aux lots d'angle ont été adoptées le 24 juin 2015, la motion 14/5 a demandé aux urbanistes du Comité de dérogation de la Ville de tenir compte des répercussions néfastes du morcellement des terrains d'angle lorsque des dérogations sont demandées pour abattre des arbres distinctifs situés sur la propriété lorsqu'ils examinent les demandes et formulent des observation au Comité de dérogation. » Le rapport d'urbanisme fournit également un lien utile pour examiner la prise de décision politique du Conseil en la matière.

Le Comité note également que la notion selon laquelle Rothwell Heights devrait essentiellement être exemptée des dispositions relatives aux lots d'angle alternatifs (et

donc rendre la demande de dérogation mineure sans objet) va à l'encontre de l'intention du Conseil municipal lorsque ce dernier a adopté certaines exceptions de zone à la politique. Comme l'a souligné M. Chown, bien que le Conseil ait exempté Rockliffe Park des dispositions relatives aux lots d'angle alternatifs introduites en 2015, le quartier Rothwell Heights reste soumis à cette politique relativement nouvelle. En vertu d'une autre modification adoptée à l'unanimité par le Conseil - motion 14/4 (1) (ff) - les autres exceptions géographiques apparentes aux dispositions relatives aux lots d'angle n'incluent pas Rothwell Heights : « Un nouveau document, joint aux présentes, est ajouté en tant que document 5, soit l'annexe XYZ qui concerne la zone d'Alta Vista, de Faircrest Heights et de Riverview Park exclue des dispositions relatives au morcellement des lots d'angle. » Le Comité ne peut donc trouver aucune raison d'exempter Rothwell Heights des dispositions relatives aux lots d'angle en question, car l'intention du Conseil révèle le contraire.

Le rapport d'urbanisme souligne également que « le fait de permettre que les murs avant et les entrées de cour des deux habitations se trouvent sur le croissant Rebecca tire parti d'un vide existant à l'endroit où se trouve l'entrée de cour existante. En outre, il y a des arbres de moindre priorité - identifiés comme « C » dans le rapport d'information sur les arbres - le long de la façade du croissant Rebecca. Les arbres situés le long de la ruelle Combermere sont identifiés comme des arbres de priorité supérieure ». Le rapport conclut également que « le fait de permettre aux deux habitations de donner sur le croissant Rebecca permet de positionner les habitations d'une manière similaire à celles qui existent dans la communauté. » Le Comité note en outre qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés adjacentes ou le voisinage en général.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition minimise l'impact sur les arbres protégés en n'introduisant pas de nouvelle entrée de cour sur la ruelle Combermere, 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. 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 dans la mesure du possible en vertu des politiques d'aménagement intercalaire et de densification de la Ville applicables dans le cas présent. Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui tient compte des dispositions alternatives relatives aux lots d'angle introduites en 2015, protège autant que possible les arbres matures et est compatible avec le quartier environnant. Au final, le Comité est convaincu que la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc la dérogation demandée **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 le 30 mars 2022.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 4 août 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veuillez noter qu'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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00100
Owner(s) / Propriétaire(s): Casa Verde Construction Inc.
Location / Emplacement: 41 Rebecca Crescent

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
July 15, 2022 / 15 juillet 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier