

DÉCISION
DÉROGATION MINEURE / PERMISSION

Date de la décision :	10 mai 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00012
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Wei Wei
Adresse de la propriété :	193, avenue Sunnyside
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie des lots 23 et 24, plan enregistré 116
Zonage :	R3P [487]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Audience :	1 ^{er} mai 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite construire une maison isolée de deux étages et un garage attenant faisant face à l'avant. La maison existante sera démolie.
- [2] Lors de l'audience du 21 février 2024, le Comité a reporté l'étude de la demande pour donner au requérant le temps de fournir un avis d'intention de démolir relatif au patrimoine. Le requérant a depuis fourni l'avis et souhaite aller de l'avant.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] Le propriétaire/requérant demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement stipule qu'un garage attenant faisant face à l'avant n'est pas permis selon les conclusions d'une analyse du paysage de rue.
- [4] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Christine McCuaig, agente du requérant, 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. Mme McCuaig explique que d'autres options de conception ont été envisagées, notamment un abri d'auto en porte-à-faux, qui aurait été permis en vertu du Règlement de zonage. Cependant, à son avis, cette option aurait pour effet de rendre le véhicule plus visible de la rue. Mme McCuaig fournit également une analyse montrant quelques exemples de propriétés du quartier dotées de garages attenants faisant face à l'avant. En réponse aux questions du Comité, Mme McCuaig souligne que l'entrée de cour courbe proposée vise à protéger un arbre.
- [6] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Margot Linker confirme qu'il n'y a pas d'exigences en matière de stationnement sur place dans cette zone.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- P. Wigen, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'évolution du paysage de rue, les sensibilités patrimoniales, et le fait que la conception et les matériaux de l'habitation proposée ne correspondent pas au caractère du quartier.
- [8] En réponse à ces préoccupations, Mme McCuaig fait remarquer que la propriété en question n'a aucune valeur patrimoniale et qu'elle a été retirée du Registre du patrimoine de la ville.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

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 rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, courriel reçu le 24 avril 2024, avec quelques préoccupations; reçu le 30 avril 2024, avec quelques préoccupations, reçu le 16 février 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection; reçu le 14 février 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 23 avril 2024, avec des observations; courriel reçu le 14 février 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation.

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 refuse la demande.
- [13] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la membre Heather MacLean est dissidente) n'est pas convaincue 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 soulève « certaines préoccupations » au sujet de la demande. Le rapport souligne que : « [B]ien que le personnel reconnaisse que le garage proposé est en retrait de plus de 2 mètres, cela rend l'entrée principale moins importante et peut favoriser la présence dominante de l'automobile dans le voisinage ».
- [15] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime qu'en raison de l'insuffisance des preuves démontrant que le garage proposé en façade s'intégrerait bien au quartier, la dérogation demandée n'est pas souhaitable, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, 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, parce que la proposition maximise la prédominance visuelle de l'automobile dans le paysage de rue et n'est pas compatible avec les environs, la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.

[17] De plus, le Comité constate que la dérogation demandée n'est pas mineure et qu'elle créerait un impact négatif inacceptable sur le voisinage.

[18] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.

[19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas la dérogation demandée.

« Ann. M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

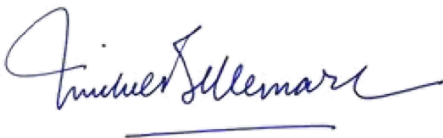
« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIA
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
MEMBRE

Dissidente
HEATHER MACLEAN
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 **10 mai 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 **30 mai 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