

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	15 mars 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-24/A-00002 et D08-02-24/A-00005
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Li Kuang et Xiang Zhu Chen
<b>Adresse de la propriété :</b>	295 et 297, avenue Dovercourt
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	Lot 14 et partie du lot 13, plan enregistré 310
<b>Zonage :</b>	R3R [2687] H (8.5)
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	6 février 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée. La maison existante sera démolie.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] Les propriétaires/requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

**A-00002 : 295, avenue Dovercourt, partie 2 sur le plan 4R préliminaire, une moitié de la maison jumelée proposée**

- a) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

**A-00005 : 297, avenue Dovercourt, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, une moitié de la maison jumelée proposée**

- b) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Saba Al Mathno, agente des requérants, 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.
- [4] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Margot Linker confirme que l'analyse du caractère du paysage de rue est fondée sur 21 lots et que les propriétés situées au-delà de ces lots ne sont pas considérées comme étant dans le voisinage immédiat de la propriété en question. Elle précise également que les garages attenants faisant face à l'avant relèguent l'espace de vie à l'arrière de l'habitation et ne sont pas autorisés à être la caractéristique dominante le long de la rue.
- [5] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES REFUSÉES

#### Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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, rapport d'information sur les arbres, une lettre d'appui, une analyse du caractère du paysage de rue, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 février 2024, avec des préoccupations; rapport révisé reçu le 29 février 2024, avec des préoccupations
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1<sup>er</sup> mars 2024, sans aucune préoccupation

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 février 2024, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel reçu le 26 février 2024, sans aucune préoccupation
- Ministère des transports, courriel reçu le 1<sup>er</sup> mars 2024, sans aucune observation
- Bell Canada, courriel reçu le 1<sup>er</sup> mars 2024, avec des observations

### **Effet des observations sur la décision**

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [9] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » au sujet des demandes. Le rapport souligne que les garages faisant face à l'avant proposés « accentueraient la présence dominante de l'automobile dans le paysage de rue et rendraient l'entrée principale moins importante que l'entreposage de la voiture ».
- [11] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition ne s'intègre pas bien dans le voisinage, les dérogations demandées ne sont pas, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [12] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition maximise la présence de l'automobile dans le paysage de rue, ne met pas en valeur l'entrée principale et n'est pas compatible avec les environs.
- [13] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition ne préserve pas le caractère du quartier.
- [14] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées ne sont pas mineures et elles auraient aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION refuse donc les dérogations demandées.

« Jay Baltz »  
JAY BALTZ  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« John Blatherwick »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« Julianne Wright »  
JULIANNE WRIGHT  
MEMBRE

« Arto Keklikian »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »  
SHARON LÉCUYER  
MEMBRE

*Absente*  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

*Absent*  
SIMON COAKELEY  
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 **15 mars 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 **4 avril 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messengerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436