

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	14 juin 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00088
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Shu Hua Situ et Jin Wei Situ
Adresse de la propriété :	6, rue Oak
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	Partie des lots 1, 2 et 3, plan enregistré 82974
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Audience :	5 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Lors de l'audience du 20 mars 2024, le Comité a reporté l'étude de la demande pour permettre aux requérants de consulter les voisins.
- [2] Les requérants souhaitent construire un bâtiment résidentiel de trois étages abritant cinq logements superposés. La maison et le garage existants seront démolis

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 215,3 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 420 mètres carrés.
 - b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 11,08 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 14 mètres.
 - c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 3,84 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour avant d'au moins 4,12 mètres (moyenne des lots contigus).

- d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 14,7 % de la superficie du lot, soit 31,59 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 25 % de la superficie du lot, soit 53,83 mètres carrés dans le cas présent.
- e) Permettre la réduction de l'aire de paysagement végétalisé dans la cour arrière à 30 mètres carrés, alors que le Règlement exige une aire de paysagement végétalisé arrière d'au moins 35 mètres carrés.
- f) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 16,4 % de la profondeur du lot, soit 3,59 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 25 % de la profondeur du lot, soit 5,47 mètres dans le cas présent.
- g) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure ouest à 0,25 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- h) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure est à 1,23 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- i) Permettre que le balcon au-dessus du rez-de-chaussée, sur un lot d'une profondeur inférieure à 23,5 mètres, s'avance de 1,22 mètre dans la cour requise, alors que le Règlement permet qu'un balcon au-dessus du rez-de-chaussée, sur un lot d'une profondeur inférieure à 23,5 mètres, s'avance tout au plus de 0 mètre au-dessus du rez-de-chaussée.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Paul Robinson, agent des requérants, présente un diaporama, dont une copie se est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité.
- [5] M. Robinson répond aux questions du Comité concernant la fonction de la cour arrière et déclare qu'ils se sont efforcés de rapprocher le plus possible l'habitation proposée de la superficie au sol existante, tout en permettant une légère densification. Il évoque également la consultation publique entreprise par les requérants.
- [6] L'urbaniste Margot Linker confirme que les Services sont préoccupés par les dérogations concernant les exigences en matière de marge de recul, de superficie

et de paysagement paysagé de la cour arrière, ainsi que par le cumul des incidences qu'elles auraient en raison de la taille du terrain proposé.

- [7] La forestière Nancy Young confirme que les Services forestiers sont satisfaits des nouveaux arbres proposés.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- I. Allen, résident, souligne les préoccupations concernant les répercussions de l'aménagement proposé sur le caractère de la rue Oak et le manque de consultation des résidents du quartier;
 - M. P. Luu, résident, fait part de son opposition à la demande.
 - M. Maillet, résident, souligne le manque de consultation des résidents du quartier, les préoccupations concernant la taille du bâtiment proposé et son impact sur le caractère du quartier.
 - T.Q. Huynh, résident, s'inquiète du manque de stationnement pour les véhicules et les vélos par rapport au nombre de logements proposés et des répercussions sur la circulation et la sécurité.
- [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 30 mai 2024, avec des préoccupations; reçu le 14 mars 2024, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 mai 2024, sans aucune objection; reçu le 12 mars 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 mai 2024, avec des observations; reçu le 13 mars, avec des observations;
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 27 mai, sans aucune observation;
- H. Le, résident, courriel reçu le 3 juin 2024, opposé; courriel reçu le 18 mars 2024, s'opposant à la demande;
- M. P. Luu, P. Luu, N. Ninh, résidents, courriel reçu le 3 juin 2024, avec une pétition signée par 25 résidents, s'opposant à la demande; reçu le 19 mars 2024, avec une pétition signée par 14 résidents, s'opposant à la demande;
- H.T. Le, H.T. Le et Q.V. Luu, résidents, courriel reçu le 4 juin 2024, s'opposant à la demande; courriel reçu le 18 mars 2024, s'opposant à la demande;
- L. Partenio, résident, appel reçu le 5 juin 2024, avec des observations;
- J. Teevan, résident, courriel reçu le 19 mars 2024, s'opposant à la demande;
- I. Allen, résident, courriel reçu le 19 mars 2024, s'opposant à la demande;
- A. O'Donnell, résident, courriel reçu le 19 mars 2024, s'opposant à la demande;
- M. Maillet, résident, courriel reçu le 18 mars 2024, avec des photos.

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, 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*.

- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » au sujet de la demande. Le rapport souligne « l'impact total sur les capacités fonctionnelles du site dû à la réduction de la taille du terrain. Il est évident qu'en raison de la taille réduite du terrain, l'aménagement proposé n'est pas en mesure de respecter les exigences en matière de marge de recul, de superficie et de paysagement végétalisé de la cour arrière ». Le rapport souligne en outre que « la cour arrière proposée comprend un stationnement pour vélos, des escaliers et un balcon qui, bien que permis dans l'espace paysager, nuisent à sa fonction ».
- [15] 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.
- [16] . Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement excessif de la propriété qui n'est pas compatible avec les environs.
- [17] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les dérogations demandées.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

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

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 **14 juin 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 juillet 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