



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-00061
Propriétaire(s) :	Linden Holmes
Adresse :	21, rue Gordon
Quartier :	17- Capitale
Description officielle :	moitié nord du lot 7, (est de la rue Gordon) plan enr. 33446
Zonage :	R3P
Règlement de zonage :	2008-250

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

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite couvrir la terrasse avant existante et construire un nouvel abri d'auto du côté sud de la maison existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre la construction d'un abri d'auto faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un abri d'auto faisant face à l'avant **où cela n'est pas déterminé comme étant une caractéristique dominante**, car il ne reflète pas le caractère dominant déterminé par l'analyse du paysage de rue.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale sud pour l'abri d'auto proposé à 0,58 mètre, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 1,8 mètre, ~~soit 1,2 mètre d'un côté et 0,6 mètre de l'autre côté.~~

- c) ~~Permettre que l'avant-toit de l'abri d'auto proposé s'avance à 0,22 mètre de la ligne de lot, alors que le règlement permet une saillie maximale de 0,30 mètre pour un avant-toit.~~
- d) Permettre que le toit proposé au-dessus de la terrasse existante s'avance à 2,10 mètres ~~de la ligne de lot avant~~ **dans une cour avant requise et qui se trouvera à moins de 0,8 mètre d'une ligne de lot**, alors que le règlement permet une saillie maximale de 2 mètres par rapport ~~à une ligne de lot~~ **dans une cour requise, mais pas à moins de 1 m d'une ligne de lot.**

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le Comité a entendu Linden Holmes, propriétaire du bien-fonds, qui a donné un bref aperçu de la demande. Mme Holmes a également fourni au Comité un résumé de la construction proposée et de ses efforts de consultation, soulignant que ses voisins immédiats au nord et au sud, qui pourraient être les plus touchés par la proposition, n'ont exprimé aucune inquiétude à ce sujet. Selon elle, la proposition s'intégrerait bien dans le paysage de rue existant et offrirait une aire d'agrément extérieure supplémentaire ainsi qu'un abri contre la neige et la glace pendant les mois d'hiver. Elle a également renvoyé le Comité à sa correspondance au dossier, qui répond en détail aux préoccupations soulevées par les voisins.

À la demande du Comité, Mme Holmes a confirmé qu'après consultation avec l'urbaniste et sur la base des modifications proposées au plan déposé, la dérogation (c) pourrait être retirée de la demande et le libellé des dérogations (a), (b) et (d) devrait être modifié comme suit :

- a) Permettre la construction d'un abri d'auto faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un abri d'auto faisant face à l'avant **où cela n'est pas déterminé comme étant un caractère dominant**, car il ne reflète pas le caractère dominant déterminé par l'analyse du paysage de rue.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale sud pour l'abri d'auto proposé à 0,58 mètre, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 1,8 mètre, ~~soit 1,2 mètre d'un côté et 0,6 mètre de l'autre côté.~~
- c)
- d) Permettre que le toit proposé au-dessus de la terrasse existante s'avance à 2,10 mètres ~~de la ligne de lot avant~~ **dans une cour avant requise et qui se trouvera à moins de 0,8 mètre d'une ligne de lot**, alors que le règlement

permet une saillie maximale de 2 mètres par rapport à ~~une ligne de lot~~ **dans une cour requise, mais pas à moins de 1 m d'une ligne de lot.**

Toutes les parties étant d'accord, la demande a été modifiée en conséquence.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présent. M. Hamilton a résumé les préoccupations exprimées dans son rapport écrit versé au dossier, soulignant que la caractéristique dominante le long de la rue Gordon est constituée d'habitations résidentielles sans garage ni abri d'auto faisant face à l'avant et que, par conséquent, selon lui, la proposition n'est pas conforme à l'intention générale du Règlement de zonage.

Le Comité a également entendu des exposés en opposition à la demande de la part de Sally Juden, du 14, rue Gordon, et de Camille Lewis, du 17, rue Gordon, qui ont renvoyé le Comité à des photographies de la rue Gordon et à des aménagements voisins. Parmi les préoccupations soulevées, mentionnons la lisibilité des plans déposés, l'incompatibilité de l'abri d'auto proposé avec le modèle dominant de la rue, la possibilité que la terrasse couverte perturbe le paysage de rue existant, qui comporte principalement des porches ouverts ayant des retraits généreux, et l'agrandissement progressif du bâtiment qui équivaut à un aménagement excessif.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande 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 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.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » concernant la demande, soulignant que : « la caractéristique dominante le long de la rue Gordon est constituée d'habitations, contenant des entrées simples menant à un stationnement dans la cour intérieure ou la cour arrière, [et] l'abri d'auto proposé s'écarte du caractère du quartier ».

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que les dérogations demandées ne sont pas souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la

structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, parce que le porche couvert et l'abri d'auto proposés s'écarteraient du modèle dominant d'aménagement le long de la rue Gordon et le perturberaient. Le Comité estime également que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que les dérogations respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, et que la proposition semble constituer un aménagement excessif du site et ne reflète pas le caractère du quartier. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées et l'agrandissement progressif du bâtiment dans les cours requises ne représentent pas un aménagement ordonné et ne respectent donc pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage. Dans le cas présent, le Comité est convaincu que certaines preuves présentées démontrent que la proposition aurait une incidence négative sur le paysage de rue existant, et conclut que, individuellement et cumulativement, les dérogations ne sont pas mineures parce qu'elles auraient une incidence négative inacceptable sur le quartier en général.

Par conséquent, le Comité n'autorise pas les dérogations demandées.

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.

Veillez 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-00061
Owner(s) / Propriétaire(s): Linden Holmes
Location / Emplacement: 21 Gordon Street

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.

Absent / Absent

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Bonnie Oakes Charron”

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
ACTING VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

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

Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire