



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-00066
Propriétaire(s) : Luc et Sandra Bergevin
Adresse : 50, rue Gilmour
Quartier : 14 – Somerset
Description officielle : partie du lot 1 (est de la rue MacDonald), plan enr. 15558
Zonage : R4UC [478]
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 18 mai, le 1^{er} juin, le 6 juillet et le 3 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires souhaitent construire un rajout-troisième étage complet sur leur maison isolée de deux étages et demi existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité. ~~La demande indique qu'il est également proposé de construire une terrasse et un accès sur le toit.~~

DISPENSE REQUISE :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) ~~Permettre la réduction de la largeur du lot à 6,40 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 7,5 mètres.~~
- b) ~~Permettre la réduction de la superficie du lot à 131,40 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 225 mètres carrés.~~
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 3,95 mètres (le long de la rue MacDonald), alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,23 mètres.

- d) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 0,05 mètre (le long de la rue Gilmour), alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 0,78 mètre.
- e) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,36 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 0,78 mètre.
- f) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 23 % de la profondeur du lot ou 4,69 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 24 % de la profondeur du lot, ce qui correspond, dans ce cas-ci, à 4,92 mètres.~~
- g) ~~Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 23 % de la superficie du lot ou 30,47 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 24 % de la superficie du lot ce qui, dans ce cas-ci, correspond à 31,66 mètres carrés.~~
- h) Permettre la réduction de la superficie de la cour intérieure à 9,25 mètres carrés, alors que le paragraphe 144(6) du Règlement de zonage exige une superficie de cour intérieure d'au moins 9,87 mètres carrés. **(modifiée)**
- i) Permettre que les avant-toits soient situés à 0,26 mètre de la ligne de lot latérale intérieure et à 0 mètre de la ligne de lot latérale d'angle, alors que le règlement permet la saillie des avant-toits, mais pas à moins de 0,3 mètre d'une ligne de lot.

Il y a lieu de noter qu'aux fins du règlement, la façade de la rue MacDonald est considérée comme la ligne de lot avant de la propriété.

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 :

Au début de l'audience, le 18 mai 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Jessica D'Aoust, agent des propriétaires, qui souhaitait avoir plus de temps pour consulter Hydro Ottawa. Avec l'accord de toutes les parties, la demande a été ajournée à l'audience prévue le 1^{er} juin 2022.

Avant l'audience du 1^{er} juin, le Comité a reçu une lettre de Mme D'Aoust demandant un autre ajournement afin de poursuivre les discussions avec Hydro Ottawa. Lors de l'audience, Mme D'Aoust a réitéré sa demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, la demande a été ajournée à l'audience prévue le 6 juillet 2022.

Au début de l'audience du 6 juillet, le Comité a reçu une demande d'ajournement supplémentaire de la part de Mme D'Aoust. Mme D'Aoust a expliqué qu'elle avait besoin de plus de temps pour consulter Hydro Ottawa. Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présente. Avec l'accord de toutes les parties, la demande a été ajournée à l'audience prévue le 3 août 2022.

Lors de l'audience du 3 août, le Comité a présenté la demande pour discuter de la nécessité d'un ajournement visant à donner aux requérants plus de temps pour consulter Hydro Ottawa. Mme D'Aoust a expliqué qu'elle se sentait à l'aise d'aller de l'avant avec la demande, compte tenu d'un courriel qu'elle a reçu d'un représentant d'Hydro Ottawa indiquant qu'il était satisfait de la proposition. Le Comité a donc mis la demande en suspens pour être rappelée plus tard au cours de l'audience.

Après le rappel, le président du Groupe a fait prêter serment à Mme D'Aoust, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Le Comité a reçu une présentation de Mme D'Aoust qui a confirmé que les dérogations demandées devraient être modifiées comme suit :

- a) ~~Permettre la réduction de la largeur du lot à 6,40 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 7,5 mètres.~~
- b) ~~Permettre la réduction de la superficie du lot à 131,40 mètres, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 225 mètres carrés.~~
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 3,95 mètres (le long de la rue MacDonald), alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,23 mètres.
- d) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 0,05 mètre (le long de la rue Gilmour), alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 0,78 mètre.
- e) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,36 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 0,78 mètre.
- f) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 23 % de la profondeur du lot ou 4,69 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 24 % de la profondeur du lot, ce qui correspond, dans ce cas-ci, à 4,92 mètres.~~

- g) ~~Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 23 % de la superficie du lot ou 30,47 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 24 % de la superficie du lot ce qui, dans ce cas-ci, correspond à 31,66 mètres carrés.~~
- h) Permettre la réduction de la superficie de la cour intérieure à 9,25 mètres carrés, alors que le paragraphe 144(6) du Règlement de zonage exige une superficie de cour intérieure d'au moins 9,87 mètres carrés. **(modifiée)**
- i) Permettre que les avant-toits soient situés à 0,26 mètre de la ligne de lot latérale intérieure et à 0 mètre de la ligne de lot latérale d'angle, alors que le règlement permet la saillie des avant-toits, mais pas à moins de 0,3 mètre d'une ligne de lot.

Le Comité étant d'accord, la demande a été modifiée en conséquence.

Mme D'Aoust a expliqué que la proposition visait à régulariser une situation de non-conformité et a demandé que la décision ne soit pas strictement liée aux plans d'élévation fournis afin de permettre une légère modification si Hydro Ottawa le demandait. Le Comité a convenu, si les dérogations étaient approuvées, de les lier généralement aux élévations.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE TELLE QUE MODIFIÉE

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 est 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 ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard de la demande, soulignant que « le rajout utilise tous les emplacements de murs extérieurs existants du bâtiment légal non conforme, que la terrasse sur le toit et l'accès proposés respectent ou dépassent les dispositions du Règlement de zonage » et que « la dérogation requise pour l'avant-toit proposé n'aura qu'un impact minimal ou nul comparativement à l'impact de la maison existante ».

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, les dérogations demandées sont, 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du voisinage. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles ne créeront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations (c), (e), (h) et (i) **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 6 avril 2022 et aux élévations révisées déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 juillet 2022

La dérogation (d) est également autorisée, **sous réserve que** cette dérogation s'applique au bâtiment existant situé au 50, rue Gilmour et qu'elle soit limitée à la durée de vie de ce bâtiment seulement.

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 1^{er} septembre 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-00066
Owner(s) / Propriétaire(s): Luc and Sandra Bergevin
Location / Emplacement: 50 Gilmour 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.

“John Blatherwick”

**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**

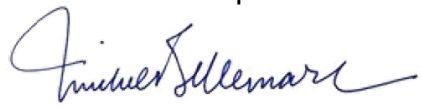
“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
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
August 12, 2022 / 12 août 2022


Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier