



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-22/A-00191
<b>Propriétaire(s) :</b>	Jeremy Silburt et Jessica Silburt
<b>Adresse :</b>	527, rue Chapel
<b>Quartier :</b>	12 – Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	lot 41, plan enregistré 33878
<b>Zonage :</b>	R4-UB (480)
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **OBJET DE LA DEMANDE :**

Les propriétaires souhaitent construire sur leur bien-fonds une nouvelle maison isolée **abritant un logement secondaire au sous-sol**, conformément **aux** plans déposés auprès du Comité. La maison existante sera démolie.

#### **DISPENSE REQUISE :**

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

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 2,25 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 4,36 mètres (la moyenne des retraits des cours avant des propriétés adjacentes).
- b) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,8 mètres, alors que le règlement exige une hauteur de bâtiment maximale de 10,0 mètres.

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 :**

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Jeremy Silburt, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Jessica Silburt, l'autre propriétaire du bien-fonds, était également présente.

Le Comité a noté que l'objet de la demande devrait être modifié comme suit :

Les propriétaires souhaitent construire sur leur bien-fonds une nouvelle maison isolée **abritant un logement secondaire au sous-sol**, conformément **aux** plans déposés auprès du Comité. La maison existante sera démolie.

Avec l'assentiment de M. Silburt, la demande a été modifiée en conséquence.

En réponse aux questions du Comité, M. Silburt a confirmé que la situation actuelle en matière de stationnement avec le garage mitoyen situé à l'arrière demeurera et que l'entretien sera sa responsabilité ainsi que celle du voisin immédiat qui possède l'autre moitié du garage. M. Silburt a déclaré également que les résidents du quartier ont été consultés et que la proposition a été modifiée en conséquence pour répondre aux préoccupations, notamment en supprimant la terrasse arrière afin de minimiser l'impact sur la zone critique des racines. Par ailleurs, le troisième étage a été reculé afin de minimiser la hauteur totale du bâtiment, et le porche avant a été redessiné pour ajouter un aménagement paysager de finition. En outre, M. Silburt a affirmé que la hauteur maximale de bâtiment pour les maisons individuelles isolées, les duplex, les triplex et les immeubles d'habitation bas était de 11 mètres, mais qu'il y a deux ans, cette exigence de zonage a été modifiée à 10 mètres. M. Silburt a souligné que l'aménagement proposé serait plus bas que le duplex situé au 525, rue Chapel, dont la hauteur est de 11 mètres et qui a été construit avant la modification.

Le Comité a entendu Nicole Girard, du 529, rue Chapel, qui a exprimé des préoccupations concernant la protection des arbres et l'impact sur la zone critique des racines, l'aménagement excessif de la propriété et l'impact négatif sur les voisins contigus en raison de la hauteur accrue du bâtiment.

Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente. En réponse aux questions du Comité, elle a confirmé que le retrait de 9,39 mètres de la cour arrière dépassait l'exigence minimale de 9,15 mètres prévue par le Règlement de zonage. Elle a ajouté que la superficie minimale de la cour arrière requise était de 67,5 mètres carrés et que la superficie de la cour arrière fournie était de 83,1 mètres carrés. Mme Kelly a indiqué que la hauteur maximale des autres types d'habitation, y compris les habitations en rangée superposées et les appartements bas, serait de 11 mètres, et que celle de toutes les autres formes d'habitation serait de 10 mètres (maisons individuelles, maisons jumelées, semi-duplex en longueur). Elle a également confirmé que la nouvelle hauteur maximale de 10 mètres imposée visait à limiter la hauteur des habitations isolées.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE**

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 » au sujet de la demande, soulignant que « le retrait de la cour avant est comparable aux retraits existants et n'aura pas d'impact négatif sur le paysage de rue établi de la rue Chapel ». En ce qui concerne l'augmentation de la hauteur du bâtiment, le rapport souligne également que « la maison isolée est conforme aux exigences en matière de retrait de cour latérale, assurant une séparation avec la maison de deux étages contiguë afin de minimiser les problèmes potentiels d'intimité. [...] Tel que proposé, le troisième étage de la maison est légèrement en retrait du deuxième étage afin de réduire l'impact visuel du troisième étage depuis la rue. »

Le Comité note également qu'aucune preuve 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 du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier. 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. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées, sous réserve que l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé

déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 29 juillet 2022, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 30 juin 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux 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 1<sup>er</sup> septembre 2022**, 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 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](mailto: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-00191  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Jeremy and Jessica Silburt  
**Location / Emplacement:** 527 Chapel 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.

***“Ann M. Tremblay”***

**ANN M. TREMBLAY  
CHAIR / PRÉSIDENTE**

**Absent / Absente**

**KATHLEEN WILLIS  
MEMBER / MEMBRE**

***“Scott Hindle”***

**SCOTT HINDLE  
MEMBER / MEMBRE**

***“Colin White”***

**COLIN WHITE  
MEMBER / MEMBRE**

***“Julia Markovich”***

**JULIA MARKOVICH  
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**