



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

Dossier(s) : D08-02-21/A-00397
Propriétaire(s) : Manjit Singh
Adresse : 55, avenue Armstrong
Quartier : 15 - Kitchissippi
Description officielle : moitié est du lot 43, plan enr. 57
Zonage : R4UB
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 avril, le 20 avril et le 5 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

À son audience du 6 avril 2022, le Comité a ajourné la demande *sine die* pour permettre au propriétaire de réviser sa proposition.

Le propriétaire souhaite rénover la maison isolée existante pour ajouter un troisième logement au troisième étage, dans l'ancien grenier. Les rénovations comprendront une nouvelle façade pour la maison isolée ~~et aussi pour le garage isolé situé à l'arrière de la propriété~~, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

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

- a) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale est à 0,67 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,2 mètre.
- b) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 1,48 mètre, alors que le règlement exige ~~un retrait de cour avant d'au moins 3,0 mètres~~ **que le retrait de la cour avant ne soit pas inférieur à 1,5 mètre.**
- c) ~~Permettre la réduction de la superficie du lot à 306,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 360 mètres carrés.~~

- d) Permettre la réduction de la surface vitrée à 16,1% de l'élévation avant, alors que le règlement exige une surface vitrée minimale de 25 % de l'élévation avant.

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 :

Avant l'audience du 6 avril 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Masha Wakula, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, afin de permettre des discussions entre le requérant et les Services de planification et de présenter de plans révisés démontrant la conformité au Règlement de zonage. Le Comité reçoit une deuxième demande d'ajournement de Linda Hoad, de l'Association communautaire de Hintonburg. Mme Hoad demande l'ajournement afin de disposer de plus de temps pour favoriser la consultation entre le requérant, les voisins et l'association communautaire. Lors de l'audience, le Comité entend Mme Wakula et Mme Hoad, qui réitèrent leur demande d'ajournement. Le Comité entend également Ewald Zieger, agent du requérant, qui affirme ne pas être en faveur de l'ajournement et demande au Comité de traiter la demande comme prévu. Après avoir examiné les demandes de la DGPIDE et de l'Association communautaire de Hintonburg, le Comité estime que l'ajournement bénéficiera à toutes les parties. M. Zieger approuve un ajournement de deux semaines. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 20 avril 2022.

Avant l'audience du 20 avril 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de Mme Wakula, au motif que des dérogations supplémentaires sont nécessaires, car le requérant n'a pas fourni de plans révisés démontrant la conformité au Règlement de zonage. Lors de l'audience, le Comité entend Mme Wakula, agente du requérant, qui réitère sa demande d'ajournement. Le Comité note qu'aucun représentant n'est présent pour parler de la demande. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée *sine die*.

Lors de l'audience du 5 octobre 2022, le président du Comité fait prêter serment à M. Zieger, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Le Comité entend Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, qui ne fait part d'aucune préoccupation concernant la demande. Mme Linker fait remarquer que l'objet de la demande, tel qu'il est énoncé dans l'avis, devrait être modifié pour supprimer la référence aux rénovations du garage isolé, étant entendu que les rénovations ne visent que l'habitation. Elle ajoute que la dérogation (c) pourrait être supprimée, et que la

dérogation (b) devrait être modifiée conformément au rapport d'urbanisme de la Ville versé au dossier, comme suit :

- b) Permettre la réduction du retrait de la cour avant à 1,48 mètre, alors que le règlement exige ~~un retrait de cour avant d'au moins 3,0 mètres~~ **que le retrait de la cour avant ne soit pas inférieur à 1,5 mètre.**
- c) ~~Permettre la réduction de la superficie du lot à 306,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 360 mètres carrés.~~

Toutes les parties étant d'accord, les demandes sont modifiées en conséquence.

Le Comité entend Mme Hoad, de l'Association communautaire de Hintonburg, qui confirme son appui à la demande. Toutefois, en se référant aux plans déposés auprès du Comité, l'Association s'oppose à l'escalier tel qu'il est montré à l'extérieur du garage isolé, car il ne serait pas conforme au Règlement de zonage.

M. Zieger confirme qu'aucun travail n'est proposé au garage isolé pour le moment, et que l'escalier a été retiré des derniers plans. M. Zieger confirme qu'il déposera un plan d'implantation révisé auprès du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE TELLE QUE MODIFIÉE

Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris des lettres d'opposition.

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 : « Les rénovations utilisent l'emplacement des murs existants du bâtiment légal non conforme en ce qui concerne la cour avant et le retrait de la cour latérale intérieure vers l'est. En ce qui concerne le nouvel escalier intérieur qui prolongera le retrait réduit de la cour latérale intérieure vers le nord, le personnel n'a aucune inquiétude puisque l'aménagement proposé est conforme au retrait requis de la cour arrière, qu'il y aura suffisamment d'espace pour assurer l'entretien de ce mur extérieur et qu'il n'y a aucune fenêtre proposée dans la

façade est qui pourrait nuire à l'intimité. Le personnel reconnaît que les petits retraits de cour latérale intérieure ne sont pas une condition inhabituelle dans cette partie de l'avenue Armstrong. »

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien dans le voisinage, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée 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. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et les dimensions de la construction proposée soient conformes au plan révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 6 octobre 2022, et aux plans d'élévations déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 11 août 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 3 novembre 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°: D08-02-21/A-00397
Owner(s) / Propriétaire(s): Manjit Singh
Location / Emplacement: 55 Armstrong 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**

Absent / Absent

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON
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
October 14, 2022 / 14 octobre 2022
trésorier

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-