

**DÉCISION
PERMISSION**

Date de la décision :	12 juillet 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00135 et D08-02-24/A-00136
Demandes :	Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	Roberto Campagna
Adresse de la propriété :	1112, chemin Lisgar, 1, ruelle Maple
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Lots 128,129 et 143, plan enregistré 4M-33
Zonage :	Résidentiel densité 1, sous-zone C, exception 1260 (R1C[1260])
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le requérant souhaite construire une nouvelle maison jumelée sur le bien-fonds, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison jumelée existante sera démolie.

PERMISSION DEMANDÉE

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder la permission suivante :

A-00135, 1112, chemin Lisgar, unité d'habitation jumelée

- a) Agrandir un bâtiment ou une structure légalement non conforme pour la reconstruction d'une maison jumelée.

A-00136, 1, ruelle Maple, unité d'habitation jumelée

- b) Agrandir un bâtiment ou une structure légalement non conforme pour la reconstruction d'une maison jumelée.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Simran Soor et Murray Chown, agents du requérant, et Todd Duckworth, architecte du projet, sont présents. Mme Soor présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Mme Soor souligne que la maison jumelée existante a été jugée inhabitable et qu'il a été recommandé de la démolir. Le Conseil municipal a délivré un permis de démolition et de construction à des fins patrimoniales le 6 décembre 2023. Elle invite le Comité à se reporter à un tableau figurant dans sa justification écrite de l'aménagement, qui précise les marges de recul existantes et proposées du bâtiment et souligne l'étendue de l'agrandissement proposée dans les cours arrière et latérale d'angle.
- [4] M. Duckworth répond à une question du Comité, expliquant que le bâtiment a été acheté par le propriétaire actuel en 2016 et, d'après les renseignements fournis par le propriétaire précédent, il estime que le bâtiment est resté inoccupé depuis 2008. Il résume aussi la démarche de consultation du requérant avec le personnel de la Planification du patrimoine de la Ville et l'Association des résidents du Parc Rockcliffe avant et tout au long du processus de demande du permis patrimoine.
- [5] L'urbaniste Elizabeth King confirme que la maison jumelée existante est un bâtiment légal non conforme. Mme King répond également à une question du Comité concernant la surface bâtie maximale permise en vertu du Règlement de zonage, expliquant que la sous-zone R1C ne comprend pas de normes de zonage pour les maisons jumelées, car il ne s'agit pas d'une utilisation permise dans la zone. Elle fait remarquer que la surface bâtie maximale d'un lot pour une habitation isolée est de 33 % de la superficie du lot, mais avertit néanmoins que, s'il existait une norme pour une maison jumelée, elle serait sans doute différente.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- S. Peterson, représentant l'Association des résidents de Rockcliffe Park, s'inquiète du fait que l'utilisation légale non conforme de la propriété ne s'est pas poursuivie jusqu'à la date de cette demande car le bâtiment est resté inoccupé pendant de nombreuses années. Elle estime que cela rend la propriété inadmissible à une permission en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Elle évoque également les préoccupations concernant l'impact de l'augmentation de la superficie au sol du bâtiment, les problèmes persistants liés à la démolition par négligence et l'impact sur le caractère patrimonial de la zone. Mme Peterson fait valoir que, bien que l'association des résidents soit favorable à un réaménagement du site, celui-ci devrait respecter la superficie au sol et la masse du bâtiment patrimonial existant.

- Scott Heatherington, représentant également l'Association des résidents du Parc Rockcliffe, résume les discussions au sujet de la proposition au sein du Sous-comité du patrimoine bâti et les préoccupations soulevées concernant la masse et la conception de la construction proposée, ainsi que la directive donnée au personnel de la Ville de continuer à travailler avec le requérant pour y remédier. Selon M. Heatherington et Mme Peterson, les plans révisés qui ont été approuvés par le Conseil municipal et soumis avec les présentes demandes ne répondent pas adéquatement à ces préoccupations.

[7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES REFUSÉES

Les demandes doivent satisfaire à deux critères prévus par la loi

[8] Le Comité a le pouvoir d'autoriser le prolongement d'une utilisation légalement non conforme existante en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, en se fondant à la fois sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et sur son impact sur le secteur environnant.

Éléments de preuve

[9] 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 justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres, un permis patrimoine, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune objection;
- Ministère des transports de l'Ontario courriel reçu le 28 juin 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} juillet 2024, sans aucune observation;
- S. Peterson, Association des résidents du Parc Rockcliffe, courriels reçus le 2 juillet 2024, s'opposant à la proposition;

- Patrimoine Ottawa, courriel reçu le 2 juillet 2024, s'opposant à la proposition.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [11] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la présidente A.M. Tremblay et la membre S. Lécuyer étant dissidentes pour les raisons indiquées ci-dessous) n'est pas convaincue que la permission demandée satisfait aux deux critères relatifs au caractère souhaitable et à l'impact.
- [12] La Majorité du Comité estime qu'il n'a pas été suffisamment démontré que l'utilisation du bâtiment jumelée, qui est inoccupé depuis de nombreuses années, peut être considérée comme ayant continué au regard du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et n'est donc pas convaincue que ces demandes remplissent une condition préalable à leur approbation. En examinant les mérites des demandes, la Majorité du Comité estime malgré tout que l'agrandissement ou le prolongement proposé du bâtiment n'est pas souhaitable du point de vue de la planification et de l'intérêt public et par rapport aux terrains voisins, et que l'augmentation de la hauteur et le prolongement important dans les cours arrière et latérale d'angle auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés contiguës et le voisinage en général.
- [13] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les demandes et l'agrandissement ou le prolongement n'est pas permis.
- [14] *La présidente A. Tremblay et la membre S. Lécuyer sont dissidentes, estimant que l'utilisation a été continue. Elles estiment également que le réaménagement proposé est souhaitable du point de vue de la planification et de l'intérêt public et qu'il permettrait d'améliorer l'état des lieux et d'avoir un impact positif sur le quartier en général.*

Dissidente

ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

John Blatherwick
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Arto Keklikian
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Simon Coakeley
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Dissidente
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

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 **12 juillet 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 **1^{er} août 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