

**DÉCISION
AUTORISATION**Article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision : Le 16 décembre 2022
Dossier(s) : ~~D08-01-22/B-00299~~
D08-01-22/B-00300 à D08-01-22/B-00302
Propriétaire(s) : 9387552 Canada Incorporated
Adresse : 432 et 436, avenue Ravenhill
Quartier : 15 - Kitchissippi
Description officielle : partie des lots 10 et 11, à l'ouest de l'avenue Cole,
plan enregistré 235
Zonage : R3R[2687] H(8.5) et R4UA[2686] H (8.5)
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 7 décembre 2022

OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de la construction de trois maisons isolées. La maison jumelée qui se trouve au 436, avenue Ravenhill sera conservée et le garage isolé situé dans la cour arrière sera démoli.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions et d'une concession de servitude/emprise. La propriété est représentée par les parties 1 à 7 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes.

~~D08-01-22/B-00299, parties 2, 4, 6 et 7, plan 4R préliminaire (entrée de cour existante)~~

~~Le terrain qui sera morcelé (entrée de cour existante) au 436, avenue Ravenhill, aura une façade de 4,64 mètres sur l'avenue Ravenhill, une profondeur irrégulière, une superficie de 224 mètres carrés et sera cédé à la propriété contiguë à l'est, dont l'adresse municipale est le 432, avenue Ravenhill (parties 1, 3 et 5 du plan 4R préliminaire).~~

- [3] **La requérante a révisé ses plans et retiré le dossier de demande d'autorisation n° D08-01-22/B-00299.** Les terrains qui seront conservés auront une façade de 5,38 mètres **sur l'avenue Ravenhill**, une profondeur de 24,49 mètres et une superficie de 136 mètres carrés. Cette parcelle est occupée par une moitié de la maison jumelée existante et sera située au 436, avenue Ravenhill (partie de la partie 2, 5R-4055).

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00300	12,05 m (av. Cole) 19,98 m (av. Ravenhill)	20,06 m	241 m ²	1 et 2	432, av. Ravenhill (maison isolée proposée)
B-00301	12,78 m (av. Cole)	26,24 m	319 m ²	5, 6 et 7	458, av. Cole (maison isolée proposée)
B-00302	11,16 m (av. Cole)	20,23 m	225 m ²	3 et 4	454, av. Cole (maison isolée proposée)

- [4] Il est proposé de créer une servitude ou une emprise sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 à 7 et **du 436, avenue Ravenhill**, et sur la partie 4 au bénéfice des parties 5, 6 et 7 et **du 436, avenue Ravenhill** aux fins d'accès piétonnier et motorisé.
- [5] Il est précisé qu'il existe une servitude existante (Instrument NS105349) pour permettre l'accès à une place de stationnement dans la cour arrière du 438, avenue Ravenhill.
- [6] L'approbation des demandes aura comme effet de créer trois parcelles distinctes. L'aménagement proposé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00185 à D08-02-22/A-00188) ont été déposées pour trois des parcelles et des habitations proposées, ainsi que **pour la parcelle et l'habitation jumelée conservées**, qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage et seront entendues en même temps que ces demandes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Avant l'audience prévue le 2 novembre 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de Kathleen Klassen, du 438, avenue Ravenhill, qui souhaite disposer de plus de temps pour discuter de la demande avec son avocate. Debbie Bellinger, avocate de Mme Klassen, soulève des préoccupations concernant la ruelle partagé.
- [8] Murray Chown et Ryan Poulton, agents de la requérante, ainsi que Bryan Ernst et Kevin McMahon, propriétaires du bien-fonds, sont également présents. M. McMahon souligne les efforts déployés pour consulter Mme Klassen et Mme Bellinger depuis août 2022 et affirme que la proposition ne serait pas modifiée. M. McMahon demande que l'audience des demandes se déroule comme prévu. M. Chown souligne que Mme Klassen a eu amplement le temps de discuter de la question avec toutes les parties et que l'ajournement de la demande ne servirait à rien. Il demande également que l'audience des demandes se déroule comme prévu. Mme Bellinger fait remarquer que les demandes sont complexes et qu'un ajournement serait approprié.
- [9] Après discussion, le Comité convient de reporter l'audience des demandes au 7 décembre 2022, afin de permettre à Mme Bellinger et à Mme Klassen de discuter davantage de leurs préoccupations avec la requérante.
- [10] Lors de l'audience du 7 décembre 2022, le président du Groupe fait prêter serment à M. Ernst qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [11] Le Comité note que la requérante a retiré le dossier de demande n° D08-01-22/B-00299 et souligne les modifications suivantes :

~~D08-01-22/B-00299, parties 2, 4, 6 et 7, plan 4R préliminaire (entrée de cour existante)~~

~~Le terrain qui sera morcelé (entrée de cour existante) au 436, avenue Ravenhill, aura une façade de 4,64 mètres sur l'avenue Ravenhill, une profondeur irrégulière, une superficie de 224 mètres carrés et sera cédé à la propriété contiguë à l'est, dont l'adresse municipale est le 432, avenue Ravenhill (parties 1, 3 et 5 du plan 4R préliminaire).~~

Les terrains qui seront conservés auront une façade de 5,38 mètres **sur l'avenue Ravenhill**, une profondeur de 24,49 mètres et une superficie de 136 mètres carrés. Cette parcelle est occupée par une moitié de la maison jumelée existante et sera située au 436, avenue Ravenhill (partie de la partie 2, 5R-4055).

- [12] En ce qui concerne la servitude proposée, les modifications sont les suivantes :

Il est proposé de créer une servitude ou une emprise sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 à 7 et **du 436, avenue Ravenhill**, et sur la partie 4 au bénéfice des

parties 5, 6 et 7 et **du 436, avenue Ravenhill** aux fins d'accès piétonnier et motorisé.

[13] Le Comité note aussi qu'une fois les demandes approuvées, le texte suivant sera modifié comme suit :

L'approbation des demandes aura comme effet de créer trois parcelles distinctes. L'aménagement proposé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00185 à D08-02-22/A-00188) ont été déposées pour trois des parcelles et des habitations proposées, ainsi que **pour la parcelle et l'habitation jumelée conservées**, qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage et seront entendues en même temps que ces demandes.

[14] Avec l'accord de M. Poulton, les demandes sont modifiées en conséquence.

[15] M. Poulton présente au Comité un diaporama comprenant des rendus 3D, des photographies aériennes, des plans préliminaires, des plans architecturaux et un plan d'aménagement paysager.

[16] Le Comité entend également Mme Bellinger, qui souligne la définition d'un « complexe immobilier » en vertu du Règlement de zonage, à savoir « deux bâtiments à utilisation résidentielle ou plus sur le même lot », avec certaines exceptions. Mme Bellinger croit que l'aménagement proposé devrait être examiné comme un complexe immobilier parce que les propriétés ont fusionné sur le titre et sont maintenant considérées comme un seul lot. Elle soulève également des préoccupations concernant les répercussions négatives sur les propriétés avoisinantes en raison de l'absence de retrait et de zone tampon dans la cour arrière, de l'empiètement des terrasses dans la cour arrière, des services partagés avec le 436 Ravenhill, de l'incohérence avec le caractère du paysage de rue, de la collecte des ordures et du déneigement. Mme Bellinger estime que l'aménagement proposé n'est pas mineur et n'est pas conforme à l'objet et à l'intention générale du Règlement de zonage.

[17] Mme Klassen exprime en outre des préoccupations concernant l'impact sur le caractère du paysage de rue, la perte d'intimité, la perte d'une haie existante et le partage problématique de la ruelle existante.

[18] En réponse aux questions du Comité, Mme Klassen confirme que, si la demande est approuvée, la ruelle ne sera plus fonctionnelle, car l'accès sera difficile en raison du rayon de braquage et du peu d'espace dont disposent les gros véhicules pour manœuvrer.

[19] M. Chown fait remarquer que l'aménagement proposé ne modifiera pas la configuration ni la fonctionnalité de l'accès à la cour arrière. Il affirme que la surface de l'aménagement paysager végétalisé proposé est supérieure à ce qui

est exigé. Il affirme également que la proposition n'est pas considérée comme un « complexe immobilier ».

- [20] En ce qui concerne les conditions demandées par la Ville, M. Poulton demande que le libellé de l'entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien soit modifié de manière à ne s'appliquer qu'aux parties communes. L'urbaniste M. Linker accepte.
- [21] Mme Linker confirme que la Direction générale s'oppose aux demandes d'autorisation et de dérogations mineures. Elle résume les préoccupations décrites dans son rapport d'urbanisme, en soulignant l'impact cumulatif de cette configuration sur l'aménagement paysager végétalisé sur le site et l'impact des balcons orientés vers l'arrière et des cours arrière réduites au 436, avenue Ravenhill. Elle est d'avis que l'aménagement proposé ne répond pas aux quatre critères réglementaires pour les demandes de dérogations mineures connexes et, en particulier, ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage et du Plan officiel.
- [22] En réponse aux questions du Comité, Mme Linker confirme qu'une modification au Règlement de zonage n'est pas nécessaire dans ce cas. Mme Linker confirme également que la demande proposée devant le Comité n'est pas considérée comme un « complexe immobilier ».
- [23] L'urbaniste Jean-Charles Renaud fait valoir l'importance d'imposer la condition révisée demandée concernant l'entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien si le Comité décide d'approuver les demandes.
- [24] Marc Lemay, avocat de la requérante, est également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES REFUSÉES

- [25] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [26] En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir d'accorder une autorisation s'il est convaincu qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité doit être convaincu qu'une demande est conforme à la Déclaration de principes provinciale et tient compte des questions d'intérêt provincial en vertu de l'article 2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

[27] **Critères**

(24) L'examen de l'ébauche du plan de lotissement tient compte notamment des questions de santé, de sécurité, de commodité,

d'accessibilité pour les personnes handicapées et de bien-être des habitants actuels et futurs de la municipalité et porte aussi sur :

- (a) l'effet de l'exploitation du lotissement proposé sur les questions d'intérêt provincial visées à l'article 2;
- (b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt public;
- (c) la conformité ou non de ce plan avec le plan officiel et les plans adjacents de lotissement, s'il en est;
- (d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement;
 - (d.1) si des logements abordables sont proposés, la mesure dans laquelle les logements proposés sont appropriés pour servir de logements abordables;
- (e) le nombre, la largeur, l'emplacement des voies publiques, leurs pentes et élévations proposées, et le caractère adéquat de ces aspects, ainsi que les voies publiques reliant celles qui sont situées dans le lotissement proposé à celles du réseau existant dans les environs et le caractère adéquat de ces voies publiques qui relient;
- (f) les dimensions et la forme des lots proposés;
- (g) les restrictions existantes ou proposées, s'il en est, touchant le terrain dont le lotissement est proposé ou les bâtiments et constructions dont l'édification est proposée, ainsi que les restrictions, s'il en est, touchant un terrain contigu;
- (h) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;
- (i) le caractère adéquat des services publics et municipaux;
- (j) le caractère adéquat des emplacements scolaires;
- (k) la partie du terrain, s'il en est, dans le lotissement proposé, qui, à l'exclusion des voies publiques, est destinée à être cédée ou affectée à des fins publiques;
- (l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l'énergie, les stocks disponibles, les modes d'approvisionnement, l'utilisation efficiente et la conservation;
- (m) les liens entre le dessin du plan de lotissement proposé et les questions de réglementation du plan d'implantation relatives à toute exploitation sur le terrain, si ce dernier se trouve également dans une zone

de réglementation du plan d'implantation désignée en vertu du paragraphe 41 (2) de la présente loi ou du paragraphe 114 (2) de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. 1994, chap. 23, art. 30; 2001, chap. 32, par. 31 (2); 2006, chap. 23, par. 22 (3) et (4); 2016, chap. 25, annexe 4, par. 8 (2).

- [28] Le Comité note que la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville « s'oppose » aux demandes. Le rapport d'urbanisme souligne que : « En ce qui concerne les critères de lotissement des terrains énumérés à l'article 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le personnel a quelques inquiétudes quant au morcellement demandé. Il semble qu'il n'y ait pas de lots de taille similaire occupés par des habitations individuelles isolées dans le voisinage immédiat. En ce qui concerne l'impact cumulatif des dérogations demandées, le personnel ne croit pas que la taille et la forme des lots proposés conviennent à l'utilisation du terrain, car ils ne permettront pas un aménagement qui maximisera la disponibilité globale d'espaces verts et le volume du sol sur le site et auront un impact négatif sur l'habitation jumelée située au 436, avenue Ravenhill.
- [29] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est d'avis que la proposition n'est pas conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise l'utilisation et l'aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. Le Comité n'est pas non plus convaincu que la proposition tienne suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de collectivités sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques. De plus, le Comité n'est pas convaincu que la proposition tienne suffisamment compte des critères précisés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou qu'elle est dans l'intérêt public.
- [30] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'accorde donc pas l'autorisation provisoire.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
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 **5 janvier 2023**.



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 **5 janvier 2023**, 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 TOTA de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOTA n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

AVIS À LA REQUÉRANTE

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique au moins **40 jours**

ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation. Advenant qu'une entente d'aménagement soit exigée, une telle demande devrait être présentée **15 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation et devrait comprendre tous les documents requis, y compris les études techniques approuvées.

This 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