

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

<b>Date de la décision :</b>	16 décembre 2022
<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-22/A-00285 à D08-02-22/A-00288
<b>Propriétaire :</b>	9387552 Canada Incorporated
<b>Adresse :</b>	432 et 436, avenue Ravenhill
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	partie des lots 10 et 11, à l'ouest de l'avenue Cole, plan enregistré 235
<b>Zonage :</b>	R3R[2687] H(8.5) et R4UA[2686] H (8.5)
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	7 décembre 2022

**OBJET DES DEMANDES**

- [1] La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (~~D08-01-22/B-00299~~ **D08-01-22/B-00300** à D08-01-22/B-00302) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer trois parcelles distinctes. Il est proposé de construire trois nouvelles maisons isolées. Les parcelles et l'aménagement proposés ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

**DISPENSE REQUISE :**

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

D08-02-22/A-00285, partie des lots 10 et 11, plan 235, 436, avenue Ravenhill (une moitié de la maison jumelée existante)

- Permettre la réduction de la largeur du lot à 5,5 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 6 mètres.
- Permettre la réduction de la superficie du lot à 136 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.
- Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,4 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.

- d) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 4 mètres (la profondeur du lot moins 20,51 mètres), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,01 mètres (la profondeur du lot moins 17,5 mètres).
- e) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 22 mètres carrés (16 % de la superficie du lot), alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 34 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).
- f) Permettre la réduction de l'espace paysager végétalisé dans la cour arrière à 4 mètres, alors que le règlement exige un espace paysager végétalisé dans la cour arrière d'au moins 4,5 mètres.

D08-02-22/A-00286, parties 5, 6 et 7, plan 4R préliminaire, 458, rue Cole (maison isolée proposée)

- g) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- h) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 3,9 mètres (14 % de la profondeur du lot), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,9 mètres (30 % de la profondeur du lot).
- i) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 43 mètres carrés (13 % de la superficie du lot), alors que le règlement exige une superficie de cour arrière d'au moins 80 mètres carrés (25 % de la superficie du lot).
- j) Permettre la réduction de l'espace paysager végétalisé dans la cour arrière à 0 mètre, alors que le règlement exige un espace paysager végétalisé dans la cour arrière d'au moins 4,5 mètres.

D08-02-22/A-00287, parties 3 et 4, plan 4R préliminaire, 454, rue Cole (maison isolée proposée)

- k) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10,4 mètres, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 10 mètres.
- l) Permettre la réduction de la superficie du lot à 225 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.
- m) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0,6 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- n) Permettre qu'une terrasse au-dessus du rez-de-chaussée s'avance jusqu'à 1,5 mètre dans la cour arrière, alors que le règlement stipule qu'une terrasse au-dessus du rez-de-chaussée peut s'avancer tout au plus jusqu'à 0 mètre.

- o) Permettre la réduction de l'espace paysager végétalisé dans la cour arrière à 0 mètre, alors que le règlement exige un espace paysager végétalisé dans la cour arrière d'au moins 4,5 mètres.

D08-02-22/A-00288, parties 1 et 2, plan 4R préliminaire, 432, avenue Ravenhill (maison isolée proposée)

- p) Permettre la réduction de la superficie du lot à 241 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.
- q) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale d'angle à 1,5 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 3,3 mètres.
- r) Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- s) Permettre qu'une terrasse au-dessus du rez-de-chaussée s'avance jusqu'à 1,5 mètre dans la cour arrière, alors que le règlement stipule qu'une terrasse au-dessus du rez-de-chaussée peut s'avancer tout au plus jusqu'à 0 mètre.
- t) Permettre la réduction de l'espace paysager végétalisé dans la cour arrière à 0,2 mètre, alors que le règlement exige un espace paysager végétalisé dans la cour arrière d'au moins 4,5 mètres.

[3] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

- [4] 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.
- [5] 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.

- [6] 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.
- [7] 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.
- [8] 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.
- [9] 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.
- [10] 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.
- [11] 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.
- [12] 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 ».
- [13] 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.

[14] 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 ».

[15] Marc Lemay, avocat de la requérante, est également présent.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDES REFUSÉES**

[16] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

[17] 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.

[18] À la lumière de la preuve, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent tous les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[19] 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 « [l]e site en question se trouve dans la zone sous-jacente de Westboro et a fait l'objet d'un rezonage important pour tenir compte des préoccupations des résidents et y répondre d'une manière conforme aux politiques actuelles et nouvelles du Plan officiel en matière de densification. » Le rapport souligne également que : « Le personnel est d'avis que l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage et du Plan officiel ne sont pas respectés en ce qui concerne l'absence d'un aménagement paysager végétalisé sur place et l'impact des balcons orientés vers l'arrière et des cours arrière réduites au 436, avenue Ravenhill. Le personnel estime que la réduction de la superficie entraînera une forme bâtie globale qui ne gère pas correctement ses répercussions sur le site et qui n'est donc pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés de la propriété, et ne sont pas mineurs en termes d'effet cumulatif des dérogations proposées ».

[20] Compte tenu des circonstances, le Comité conclut que, parce que la proposition ne s'intègre pas bien dans le quartier et équivaldrait à un aménagement excessif de l'emplacement, les dérogations demandées ne sont pas, 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.

- [21] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel, y compris les modèles paysagers lors de la mise en œuvre des objectifs de densification, car la proposition ne respecte pas le caractère du voisinage.
- [22] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage - y compris les dispositions de la zone sous-jacente Westboro qui exigent que les nouveaux aménagements intercalaires maintiennent et renforcent l'aménagement paysager et les zones tampons qui sont représentatifs de la composition des lots existants et du contexte d'aménagement du quartier - parce que la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le secteur environnant.
- [23] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées ne sont pas mineures, tant individuellement que cumulativement, parce qu'elles auront un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes et le quartier en général.
- [24] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« *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 **16 décembre 2022**.



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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messengerie 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 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](mailto: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.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436