

## DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	26 mai 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00077
Demande:	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	9387552 Canada Incorporated
Adresse de la propriété :	432, avenue Ravenhill
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	partie des lots 10 et 11, ouest de l'avenue Cole, plan 235
Zonage :	R3R [2687] H(8.5) et R4UA [2686] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 mai 2023

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] À l'origine, la demande devait être examinée à l'audience publique du 3 mai. Elle a été reportée à l'audience publique du 17 mai 2023, en raison d'une erreur dans l'avis public.
- [2] La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-23/B-00098 à D08-01-23/B-00100) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer trois parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison isolée et d'une maison jumelée. L'aménagement proposé au 432, avenue Ravenhill ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage, selon les plans déposés auprès du Comité.

### DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à permettre la réduction de la bande tampon végétalisée dans la cour arrière à 0 mètre, alors que le règlement exige une bande tampon végétalisée d'au moins 4,5 mètres dans la cour arrière.
- [4] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet des demandes d'autorisation précitées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Le 3 mai 2023, le président du groupe indique que la demande doit être ajournée parce que la notification publique était insuffisante dans ce cas. Avec l'assentiment de toutes les parties, l'audition de la demande est reportée *sine die*.
- [6] À l'audience du 17 mai 2023, le président du groupe fait prêter serment à Bryan Ernst, représentant la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

### Résumé des observations orales

- [7] Ryan Poulton et Murray Chown, agissant tous deux à titre d'agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Chown confirme qu'il existe une servitude sur la propriété en question au bénéfice du propriétaire du 438, avenue Ravenhill, pour lui permettre d'accéder à sa cour. M. Chown affirme que l'aménagement proposé ne modifierait ni n'entraverait les droits établis par cette servitude. M. Poulton présente une analyse du rayon de braquage démontrant comment tous les propriétaires bénéficieraient de l'allée commune.
- [8] L'urbaniste Margot Linker répond aux questions du Comité, soulignant qu'elle n'a aucune inquiétude quant à la réduction de la bande tampon végétalisée. Elle déclare que la proposition prévoit un paysagement végétalisé adéquat le long de la façade de l'avenue Cole et ne perturbe pas une bande tampon végétalisée contiguë déjà établie.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- Debbie Bellinger, l'avocate représentant Kathleen Klassen du 438, avenue Ravenhill, soulève des préoccupations, notamment la réduction de la largeur de l'allée asphaltée à 3 mètres à l'intersection de l'avenue Ravenhill. Elle déclare que cette réduction est le résultat de l'ajout d'éléments paysagers et du fait que le nouvel aménagement répond aux exigences du Règlement de zonage. Toutefois, Mme Bellinger souligne que la servitude de sa cliente a une largeur de 4,59 mètres et demande que la totalité des 4,59 mètres soit asphaltée pour servir de voie d'accès, y compris sur l'emprise municipale entre la limite de la propriété et l'avenue Ravenhill.
  - Kathleen Klassen, 438, avenue Ravenhill, fait part de ses préoccupations concernant le partage problématique de l'allée existante et la séparation des services à sa maison jumelée existante.

- Heather Mitchel, de l'Association communautaire de Westboro, souligne les préoccupations concernant la perte d'intimité pour Mme Klassen et les locataires du 436, avenue Ravenhill, ainsi que les problèmes de sécurité potentiels liés au partage de l'allée. Mme Mitchel reconnaît les efforts déployés par la requérante pour consulter les voisins.

[10] En réponse aux préoccupations soulevées par Mme Bellinger, M. Chown fait remarquer que l'allée fonctionnelle, telle qu'elle existe aujourd'hui, a une largeur de 3,9 mètres sur l'emprise municipale à l'entrée de l'allée de circulation, et non de 4,59 mètres comme le prescrit la servitude. M. Chown indique que sa cliente serait favorable à une augmentation de la largeur de l'allée, mais que cela impliquerait une autre dérogation mineure, car cela ne serait pas conforme au Règlement de zonage. À son avis, l'augmentation de la largeur à l'endroit où l'allée rejoint la rue ne recevrait pas l'appui des Services de planification. M. Chown insiste sur le fait que l'aménagement proposé ne modifiera pas la configuration ni la fonctionnalité de l'accès à la cour arrière du 438, avenue Ravenhill.

[11] À la suite de l'audience publique, le Comité réserve sa décision et indique qu'une décision écrite assortie de motifs sera diffusée dans les dix jours.

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

#### **DEMANDE ACCORDÉE**

#### **La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[12] 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.

#### **Éléments de preuve**

[13] 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 et l'information sur les arbres
- Rapports d'urbanisme, reçus le 12 mai et le 28 avril 2023, sans aucune préoccupation

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriels datés du 15 mai et du 27 avril 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriels datés du 15 mai et du 27 avril 2023, sans aucune objection
- Hydro One, courriel daté du 28 avril 2023, sans aucune préoccupation
- Heather Mitchell, Association communautaire de Westboro, courriel daté du 15 mai 2023, en opposition
- Gillian Pearlstone, Highland Park Lawn Bowling Club, courriel daté du 15 mai 2023, en opposition
- Kathleen Klassen, 438, avenue Ravenhill, courriels datés du 1<sup>er</sup> mai, du 12 mai et du 15 mai 2023, en opposition
- Mathew Smith, 448, avenue Golden, courriel daté du 26 avril 2023, avec des préoccupations
- Nancy Hextall et Brian Hodgson, 455, avenue Golden, courriel daté du 15 mai 2023, en opposition
- Anne Ferguson, 468, avenue Cole, courriel daté du 15 mai 2023, en appui
- Debbie Bellinger, avocate de Kathleen Klassen, mémorandum daté du 15 mai 2023, en opposition

### **Effet des observations sur la décision**

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [15] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que : « Le personnel estime que les maisons individuelles isolées (unifamiliales) et jumelées proposées respectent les enveloppes de bâtiment permises et reconnaît que le 432 Ravenhill ne fait pas partie du segment central de l'avenue Cole et que, par conséquent, cette conception n'interrompra pas la bande tampon végétalisée contiguë déjà établie. Par conséquent, le personnel n'est pas préoccupé par la réduction de la bande tampon végétalisée pour permettre l'aménagement proposé. Le Comité indique en outre que toute modification de la servitude ou de l'emprise

nécessiterait une demande de permis de voie d'accès privée auprès **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain**, ce qui n'est pas du ressort du Comité.

- [17] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [18] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité (le membre S. Wilder étant dissident) estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [19] La Majorité du Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier tout en contribuant à une légère densification dans la Zone sous-jacente des quartiers évolutifs dans le Transect du secteur urbain intérieur.
- [20] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [21] Enfin, la Majorité du Comité conclut que la dérogation demandée est mineure parce qu'elle ne créera aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés contiguës ou le quartier en général.
- [22] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 17 mai 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« John Blatherwick »  
John BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

*Dissident*  
STAN WILDER  
MEMBRE

« Heather MacLean »  
Heather MACLEAN  
MEMBRE

Absent  
« 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 **26 mai 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 **15 juin 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie 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