

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision : 26 mai 2023
 Dossiers : D08-01-23/B-00098 à D08-01-23/B-00100
 Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
 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 DES DEMANDES :

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison isolée et d'une maison jumelée. La maison jumelée au 436, avenue Ravenhill sera conservée et les garages isolés situés dans la cour arrière seront démolis.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions et d'une concession de servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 9 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes.

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00098	20,09 m (av. Cole) 18,78 m (av. Ravenhill)	18,92 m	380,2 m ²	1 et 2	432, av. Ravenhill (maison jumelée proposée)
B-00099	15.9 m (av. Cole)	22.47 m	324,5 m ²	6, 8 et 9	458, av. Cole (maison isolée proposée)

B-00100	6,57 m (av. Ravenhill)	35,42 m	218,9 m ²	3, 4, 5 et 7	436, av. Ravenhill (maison jumelée existante)
---------	---------------------------	---------	----------------------	-----------------	---

[3] Il est proposé de créer des servitudes/emprises comme suit :

- Sur la partie 3 au bénéfice des parties 1, 2, 6, 8 et 9 aux fins d'accès piétonnier et automobile
- Sur la partie 5 au bénéfice des parties 6, 8 et 9 aux fins d'accès piétonnier et automobile
- Sur la partie 6 au bénéfice des parties 3, 4, 5 et 7 aux fins d'accès piétonnier et automobile
- Sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 à 8 aux fins d'accès piétonnier et automobile

[4] La demande indique qu'il existe déjà une servitude (NS105349).

[5] L'approbation des demandes aura comme effet de créer trois parcelles distinctes dont l'une ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-23/A-00077) a été présentée et sera étudiée en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

[6] 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*.

[7] 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

[8] 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'avoir accès 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 chaque utilisateur bénéficierait de l'allée commune.

[9] 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 qu'elle ne perturbe pas une bande tampon végétalisée contiguë déjà établie.

[10] 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.

[11] 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.

[12] 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 :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[13] 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) :

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).

Éléments de preuve

[14] 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^{er} 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

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes. 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] Au vu des preuves fournies, le Comité (le membre S. Wilder est dissident) est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui encourage 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 est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques. Par ailleurs, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, **qui doivent être remplis dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :
1. Que la propriétaire fournisse la preuve que la demande de dérogation mineure (D08-02-23/A-00077) a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
 2. La propriétaire/requérant doit préparer et soumettre un plan de plantation des arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité pertinente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de**

la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, indiquant l'emplacement du nombre indiqué d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont permis.

3. Que la propriétaire présente au Comité la preuve du paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement n° 2022-280.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la maison ou le bâtiment existant a été enlevé.
5. Que la propriétaire fournisse un plan de viabilisation ou un autre élément de preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que chaque logement ou bâtiment existant sur les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est doté de ses propres services indépendants d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.
6. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
7. Que la propriétaire présente la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle

conservée, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.**

8. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection de l'avenue Ravenhill et de l'avenue Cole, tous les frais étant à la charge de la propriétaire, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
9. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Cole en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement si le plan de viabilisation du site approuvé indique trois fissures et plus dans la surface asphaltée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre. Si le **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée**, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est réputée remplie.
10. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation, l'entretien et l'exploitation communs, à ses propres frais, énonçant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes doit définir l'utilisation commune et l'entretien de toutes les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les espaces paysagers communs.

La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit et qu'elle est à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville** et du **gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville** et de gestionnaire de l'Unité – Centre de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, ainsi qu'une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

11. Que la propriétaire dépose auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée**. Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.
12. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« 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 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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

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