



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

(Article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

| | |
|---------------------------------|--|
| Dossier(s) : | D08-01-21/B-00364 et D08-01-21/B-00365 |
| Propriétaire(s) : | Filament Realty Holdings Corp. |
| Adresse : | 1387 et 1389, (1387B et 1389B), avenue Raven |
| Quartier : | 16 – Rivière |
| Description officielle : | lots 586 et 587 et partie du lot 585, plan enr. 346, partie 5 du plan enregistré 5R-13832 |
| Zonage : | R2H |
| Règlement de zonage : | 2008-250 |

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 novembre 2021**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles en vue d'établir des titres fonciers distincts pour la maison jumelée de deux étages existante. Il est proposé de construire des logements secondaires au sous-sol de chaque unité d'habitation jumelée.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété en question est représentée par les ~~parties 1 à 4~~ **parties 1 et 2** du plan 4r préliminaire. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

| Dossier | Façade | Profondeur | Superficie | Partie | Adresse municipale |
|---------|--------|------------|----------------------|--------|--|
| B-00364 | 7,62 m | 30,04 m | 232,4 m ² | 1 | 1389, (1389B), av. Raven (unité d'habitation jumelée) |
| B-00365 | 8,53 m | 30,04 m | 252,7 m ² | 2 | 1387, av. (1387B) Raven (unité d'habitation jumelée) |

L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Les parcelles nouvellement créées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement

de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-21/A-00320 et D08-02-21/A-00321) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président a fait prêter serment à Jessica D'Aoust, agente de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Le Comité a également noté que la description officielle figurant dans l'avis public devrait être modifiée pour se lire comme suit : lots 586 et 587, et partie **du** lot 585, plan enr. 346, **partie 5, plan enregistré 5R-13832**. Il a également été noté que l'avis public relatif à ces demandes contenait également une erreur et devait être modifié comme suit :

La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété en question est représentée par les ~~parties 1 à 4~~ **parties 1 et 2** du plan 4r préliminaire. Les parcelles séparées sont décrites ci-après [...].

Avec l'accord de Mme D'Aoust, les demandes ont été modifiées en conséquence.

Christina Culley, de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente.

En ce qui concerne les conditions demandées par la DGPIDE, Mme Culley a confirmé que le rapport contenait une erreur et que l'exigence de vérification du mur mitoyen existant devrait être incluse comme condition de l'autorisation provisoire. Mme D'Aoust a indiqué que l'imposition de cette condition ne posait aucun problème. Elle a également demandé que, suivant une correspondance avec la DGPIDE, la condition exigeant un plan de plantation d'arbres soit modifiée pour se référer uniquement à la propriété 1389, avenue Raven, plutôt qu'aux deux parcelles. Le Comité a entendu Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, qui a accepté la condition modifiée et a indiqué qu'elle devrait être modifiée de nouveau pour remplacer l'exigence d'un plan de nivellement par un plan d'implantation ou de viabilisation. Avec l'accord de toutes les parties, les conditions ont été modifiées en conséquence.

Gershon Thambiah, propriétaire du bien-fonds, était aussi présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

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

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.

En se fondant sur les éléments de preuve, le Comité 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 aussi d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité estime que la proposition tient suffisamment compte des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la Loi sur l'aménagement du territoire et qu'elle est dans l'intérêt public.

Par conséquent, le Comité accorde une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, qui doivent être remplies dans l'année qui suit la date à laquelle la présente décision a été rendue :

1. Que la propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-21/A-00320 et D08-02-21/A-00321) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. Que la propriétaire présente une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, laquelle doit être confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, indiquant que la parcelle morcelée et la parcelle conservée sont toutes deux dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils la traversent ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
3. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes doit définir l'utilisation commune et l'entretien de tous 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 l'aménagement paysager commun.

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 du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la**

planification, de l'infrastructure et du développement économique ou de la personne désignée, et à la satisfaction **des Services juridiques de la Ville**, ainsi qu'une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

4. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses frais et à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin de traiter les points suivants :
 - a) La propriétaire doit préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade de la propriété ou sur l'emprise du 1389, avenue Raven après la construction, pour améliorer le paysage de rue et le couvert arborescent urbain.
 - b) La propriétaire convient que l'emplacement des structures proposées, telles que les nouveaux services souterrains, situées sur un plan d'implantation ou de viabilisation, sera déterminé par le **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou la personne désignée**, en fonction de l'impact le plus faible sur les arbres distinctifs et le couvert arborescent. La propriétaire reconnaît et accepte que cet examen pourrait entraîner le déplacement de ces structures, et accepte de réviser ses plans en conséquence à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ou de la personne désignée.
5. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, que le mur mitoyen est conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, tel que modifié, qui exige une séparation coupe-feu d'une heure entre le sous-sol et le dessous du toit. Une vérification de l'inspecteur des bâtiments est requise. Au besoin, un permis de construire doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
6. 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 de renvoi n'indique pas la superficie du lot, une lettre dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.

7. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période d'un an 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.

L'autorisation devient caduque un an après la date de la présente décision.

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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.

Veillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 2 décembre 2021**, 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.elto.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 additionnel. 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 cofa@ottawa.ca.

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

AVIS À LA REQUÉRANTE :

La requérante est invitée à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-01-21/B-00364 & D08-01-21/B-00365
Owner(s) / Propriétaire(s): Filament Realty Holdings Corp.
Location / Emplacement: 1387 & 1389, (1387B & 1389B) Raven Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I, Michel Bellemare, Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for the City of Ottawa, certify that the attached is a true copy of the Decision of the Committee with respect to the application recorded.

Je, soussigné, Michel Bellemare, secrétaire-trésorier du Comité de dérogation pour la Ville d'Ottawa, confirme que l'énoncé ci-joint est une copie conforme de la décision rendue par le Comité à l'égard de la demande visée.

Date of Decision / Date de la décision
November 12, 2021 / 12 novembre 2021


Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier