



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

Dossier :	D08-02-21/A-00320 et D08-02-21/A-00321
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 , 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 DE LA DEMANDE :

La propriétaire a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-21/B-00364 et D08-01-21/B-00365) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire des logements secondaires au sous-sol de chaque habitation jumelée, mais les deux parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

A-00320 : 1389, (1389B), avenue Raven, partie 1 du plan préliminaire, habitation jumelée existante

- a) Permettre une réduction de la largeur de lot à 7,67 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot d'au moins 9,0 mètres.
- b) Permettre une réduction de la superficie de lot à 232,4 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot d'au moins 270 mètres carrés.

A-00321 : 1387, (1387B), avenue Raven, partie 2 du plan préliminaire, habitation jumelée existante

- c) Permettre une réduction de la largeur de lot à 8,48 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot d'au moins 9,0 mètres.
- d) Permettre une réduction de la superficie de lot à 252,7 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de lot d'au moins 270 mètres carrés.

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 :

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**.

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. 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 de la DGPIDE ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes, affirmant que « les habitations jumelées existent déjà et les logements secondaires proposés n'entraîneront aucune modification de l'extérieur, il n'y a aucun changement de forme bâtie qui aurait une incidence sur la compatibilité avec les propriétés avoisinantes à considérer dans le cas présent ». Le rapport indique également que les lots voisins 1418 et 1420 de l'avenue Raven « ont des largeurs de lot d'environ 7,61 mètres et des superficies de 229,44 mètres carrés, ce qui est inférieur aux exigences minimales décrites dans le Règlement de zonage et à la dispense demandée ».

Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition n'aura aucune incidence sur la fonctionnalité du site ou sur la composition existante des lots,

les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité estime également que, puisque la proposition offre une diversité de types et de choix de logements et qu'elle appuie la densification et l'aménagement intercalaire dans le Secteur urbain général, les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Plan officiel. Par ailleurs, le Comité est d'avis que, puisque la proposition régularisera une condition existante, les dérogations demandées respectent le but et l'esprit général du Règlement de zonage. De plus, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles ne créeront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées.

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.

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

File No. / Dossier n°: D08-02-21/A-00320 & D08-02-21/A-00321
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**