

## DÉCISION

### AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	30 mai 2025
<b>Groupe :</b>	2 – Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-25/B-00061 et D08-01-25/B-00062 D08-02-25/A-00068 et D08-02-25/A-00069
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	75 Aylen Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	75, avenue Aylen
<b>Quartier :</b>	7 - Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 26 et partie du lot 27, plan enregistré 232
<b>Zonage :</b>	R2F
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes en vue de construire une maison jumelée en longueur, abritant des logements supplémentaires, sur chacune des parcelles (un total de 12 logements). La maison existante sera démolie.
- [2] Le 29 juillet 2022, le Comité a accordé des demandes d'autorisation provisoire (dossiers n<sup>os</sup> D08-01-22/B-00164-00167) pour le lotissement de la propriété en quatre lots. Toutefois, les conditions de l'autorisation provisoire n'ont pas été remplies dans le délai prescrit et les demandes sont réputées avoir été refusées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

### AUTORISATION REQUISE

- [3] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour le morcellement du bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00061	9,15 mètres	50,9 mètres	465,9 m <sup>2</sup>	1 et 2	75 A, avenue Aylen 75 B, avenue Aylen
B-00062	9,15 mètres	50,9 mètres	465,9 m <sup>2</sup>	3 et 4	77 A, avenue Aylen 77 B, avenue Aylen

[4] Il est proposé d'établir les servitudes/emprises réciproques suivantes :

- Sur la partie 2 pour l'accès des piétons et des véhicules au bénéfice des parties 3 et 4.
- Sur la partie 3 pour l'accès des piétons et des véhicules au bénéfice des parties 1 et 2.

[5] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes et un aménagement proposé qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (dossiers n<sup>os</sup>D08-02-25/A-00068-A-00069) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

## DÉROGATIONS DEMANDÉES

[6] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

### **A-00068 : 75, avenue Aylen, parties 1 et 2 sur le plan 4R, maison jumelée proposée :**

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,15 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
- b) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 8,65 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.

### **A-00069 : 77, avenue Aylen, parties 2 et 3 sur le plan 4R, maison jumelée proposée :**

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,15 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 8,8 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Le 6 mai 2025, l'audience relative aux demandes est ajournée afin de permettre à la requérante de répondre aux préoccupations des Services de la planification concernant un rapport d'information sur les arbres de 2021 et de consulter l'association communautaire locale.
- [8] Au début de l'audience, Susan Glass, de l'Association communautaire de Woodroffe Nord, demande l'ajournement des demandes afin de laisser le temps aux voisins d'examiner les plans révisés et le rapport d'information sur les arbres.
- [9] Jennifer Murray, agente de la requérante, affirme que l'avis requis a été diffusé au public et confirme qu'une enseigne a été affichée durant la période légale exigée. Elle ajoute qu'un rapport révisé sur les arbres a été déposé, sans changement important par rapport au document de 2021.
- [10] Les demandes sont entendues sans délai.

### Résumé des observations orales

- [11] Mme Murray présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [12] Elle confirme que la suppression de deux places de stationnement ne modifiera pas l'emplacement des servitudes demandées et qu'il n'y aura donc pas de changement au plan de renvoi préliminaire. Elle ajoute que la question du déneigement et du stockage des déchets sera réglée dans le cadre de la délivrance du permis de construire.
- [13] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- M. Buzzel, résident, fait part de ses préoccupations concernant le rapport d'information sur les arbres, la perte d'espaces verts, le nombre de logements proposés, le bruit, la perte de jouissance de sa propriété et le stationnement dans la rue.
  - A. Darke, résident, exprime des inquiétudes quant à l'impact sur les espaces verts, le déneigement, le stationnement et les déchets.
  - A. Balasubramaniam, résident, fait part de ses préoccupations concernant le rapport d'information sur les arbres, l'aménagement excessif, les répercussions sur le caractère du quartier.
  - S. Glass, Association communautaire de Woodroffe Nord, se dit préoccupée par la question du stationnement.

- M. Turnbull, résident, soulève des préoccupations au sujet du déneigement, du stationnement et de la gestion des eaux pluviales.

[14] En ce qui concerne les conditions d'autorisation provisoire, Mme Murray demande que la condition exigeant une étude sur le bruit soit modifiée pour exiger un avertissement de bruit enregistré sur le titre seulement. Elle remet également en question la nécessité d'un rapport sur la gestion des eaux pluviales.

[15] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran demande que l'approbation des demandes ne soit liée qu'aux plans relatifs aux dérogations demandées, afin de permettre une certaine souplesse en ce qui concerne les places de stationnement. Elle fait remarquer que les conditions demandées concernant l'étude sur le bruit et le rapport sur la gestion des eaux pluviales nécessiteraient l'enregistrement d'une entente d'aménagement, et qu'elle préférerait conserver les conditions demandées telles qu'elles sont énoncées dans son rapport.

[16] Nancy Young, forestière de la Ville, n'a pas eu connaissance d'incohérences dans le rapport d'information sur les arbres déposé et indique que tout problème serait abordé à l'étape du permis de construire.

[17] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

### **Éléments de preuve**

[18] 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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 mai 2025, avec des préoccupations; reçu le 1<sup>er</sup> mai 2025, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 16 mai 2025, sans aucune objection; daté du 30 avril 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 avril 2025, sans aucune objection;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 15 avril 2025, sans aucune observation;
- E. Bain, résident, courriel reçu le 13 mai 2025, s'opposant aux demandes;

- A. Bain, résident, courriel reçu le 13 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- K. Powell-Steele, résident, courriel reçu le 14 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- M. Turnbull et B. White, résidents, courriel reçu le 16 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- M. Buzzell, résident, courriel reçu le 16 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- C. Komm, résident, courriel reçu le 19 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- A. Balasubramaniam, résident, courriel reçu le 19 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- A. Houben, résident, courriel reçu le 19 mai 2025, s'opposant aux demandes.

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

- **DEMANDES D'AUTORISATION REFUSÉES**
- **DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES REFUSÉES**

#### **Les demandes d'autorisation doivent satisfaire aux critères prévus par la loi**

[19] 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 et
- 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).

**Les demandes de dérogations mineures doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[20] 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.

**Effet des observations sur la décision**

[21] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refusent les demandes.

[22] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet des demandes, soulignant que « le personnel est préoccupé par la fonctionnalité du site en ce qui concerne les places de stationnement. Une place supplémentaire pourrait être nécessaire pour entrer et sortir en toute sécurité des places de stationnement extérieures, bien que ce ne soit pas une exigence du Règlement de zonage ».

[23] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[24] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition ne s'inscrit pas bien dans les environs, les dérogations demandées ne sont pas souhaitables, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.

[25] Le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.

[26] En outre, le Comité estime que les dérogations demandées ne sont pas mineures, car elles entraîneraient des incidences négatives inacceptables sur le voisinage.

[27] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes de dérogations mineures.

- [28] Les demandes d'autorisation provisoire auraient pour effet de créer des parcelles distinctes et un aménagement qui ne sont pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures ont été déposées pour régler ces questions, mais elles ont été refusées. Par conséquent, l'autorisation provisoire pour ces demandes est également refusée.
- [29] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient refusées et que l'autorisation provisoire ne soit pas donnée.
- [30] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que les demandes de dérogations mineures soient refusées et que les dérogations au Règlement de zonage ne soient pas autorisées.

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« *George Barrett* »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Julianne Wright* »  
JULIANNE WRIGHT  
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 **30 mai 2025**.

« *Matthew Garnett* »  
MATTHEW GARNETT  
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER PAR INTÉRIM

## **AVIS DE DROIT D'APPEL**

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 19 juin 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux

utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.

- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca). Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au 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 l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

## AVIS À LA REQUÉRANTE

Si une entente d'aménagement est nécessaire, la demande doit être présentée au moins 30 jours ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation et doit comprendre tous les documents requis, notamment ceux relatifs aux transferts, aux servitudes et aux reports, ainsi que toutes les études techniques approuvées. Si vous ne remplissez pas les conditions de l'autorisation provisoire dans le délai de deux ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que votre demande « est réputée avoir été refusée ».

*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

D08-01-25/B-00061 et D08-01-25/B-00062  
D08-02-25/A-00068 et D08-02-25/A-000