



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

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

Dossier(s) : D08-01-22/B-00164 à D08-01-22/B-00167
Propriétaire(s) : 75 Aylen Inc.
Adresse : 75, avenue Aylen
Quartier : 7 – Baie
Description officielle : lot 26 et partie du lot 27, plan enregistré 232
Zonage : R2F
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 15 juin et le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en quatre parcelles distinctes. Il est proposé de construire deux maisons jumelées en longueur, une unité d'habitation sur chacune des parcelles nouvellement créées. La maison isolée existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions, d'ententes portant sur l'utilisation commune et l'entretien et de concessions de servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 10 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00164	7,65 m	21,73 m	166,4 m ²	1 et 2	(75A), avenue Aylen (unité avant d'une maison jumelée en longueur)

B-00165	1,5 m	50,9 m	299,6 m ²	3, 4, 5	(75B), avenue Aylen (unité arrière d'une maison jumelée en longueur)
B-00166	7,65 m	21,73 m	166,4 m ²	9 et 10	(77A), avenue Aylen (unité avant d'une maison jumelée en longueur)
B-00167	1,5 m	50,9 m	299,6 m ²	6, 7, 8	(77B), avenue Aylen (unité arrière d'une maison jumelée en longueur)

Il est proposé d'établir des servitudes et des emprises comme suit :

(75A), avenue Aylen :

- Sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 à 5, 6 à 8 et 9 et 10 aux fins d'entretien, de services, d'accès et de drainage.

(75B), avenue Aylen :

- Sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2, 6 à 8 et 9 et 10 aux fins d'entretien, de services, d'accès et de drainage.
- Sur la partie 5 au bénéfice des parties 6 à 8 aux fins d'accès et de drainage.

(77A), avenue Aylen :

- Sur la partie 9 au bénéfice des parties 1 et 2, 3 à 7 et 6 à 8 aux fins d'entretien, de services, d'accès et de drainage.

(77B), avenue Aylen :

- Sur la partie 6 au bénéfice des parties 1 et 2, 3 à 5 et 9 et 10 aux fins d'entretien, de services, d'accès et de drainage.
- Sur la partie 7 au bénéfice des parties 3 à 5 aux fins d'accès et de drainage.

L'approbation de ces demandes aura comme effet de créer quatre parcelles distinctes. Les parcelles proposées ainsi que l'aménagement projeté ne seront pas conformes au Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00139 et D08-02-22/A-00140) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 15 juin 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Deborah Belfie, agente de la propriétaire, qui souhaitait disposer de plus de temps pour examiner les conditions techniques demandées par la Direction générale de

la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville et pour confirmer qu'il n'y aurait pas d'impact sur la configuration de l'emplacement et la conception du bâtiment. Lors de l'audience, le Comité a entendu Mme Belfie, qui a réitéré sa demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes ont été ajournées à l'audience prévue le 20 juillet.

Lors de la nouvelle audience, la présidente du Groupe a fait prêter serment à Mme Belfie, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme Belfie a fait une présentation au Comité, en se référant à des rendus architecturaux, des photographies, un plan aérien, un plan de référence provisoire, un plan d'étude de l'ensoleillement et un plan du site, et a parlé de la compatibilité de la proposition avec le quartier environnant.

Le Comité a également entendu des exposés de Susan Glass, de l'Association communautaire Woodroffe North, et de Michael Buzzell, du 75, avenue Aylen, qui se sont opposés aux demandes. Les préoccupations soulevées étaient nombreuses et comprenaient la surélévation du site et le risque d'inondation des propriétés voisines, la perte d'intimité et d'ensoleillement en raison de la réduction du retrait des cours latérales, les lignes de visibilité vers et depuis les fenêtres, l'emplacement du stationnement et son impact sur la jouissance de la propriété de M. Buzzell, et l'incompatibilité de l'aménagement proposé avec le caractère général du quartier. Mme Glass a également soulevé des préoccupations concernant l'arbre situé au 71, avenue Aylen et a demandé qu'il soit protégé pendant toute la durée de la construction.

En réponse aux questions du Comité, Mme Belfie a indiqué que les eaux de ruissellement seraient dirigées vers une entrée de cour commune sur le site et vers la rue, plutôt que vers les propriétés contiguës. Elle a également confirmé que, conformément aux exigences du Règlement de zonage, il était proposé de construire une clôture de deux mètres de haut pour entourer l'abri d'auto, afin de réduire les impacts en matière d'intimité, de bruit et de lumière chez les voisins. Il a également été noté que des mesures de protection des arbres seraient discutées entre la requérante et le voisin, selon les besoins. Mme Belfie a également expliqué que la taille et la configuration des servitudes proposées pour l'aire de l'abri d'auto avaient été prises en compte et qu'elles permettraient un rayon de braquage suffisant pour que les véhicules puissent manœuvrer de manière appropriée.

Le Comité a également entendu Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire. En réponse aux questions du Comité, Mme Young a reconnu que l'arbre situé au 71, avenue Aylen n'était pas identifié dans le rapport d'information sur les arbres. Elle a laissé entendre qu'il a pu être omis parce qu'il mesure moins de 30 centimètres de diamètre. Elle a également fait remarquer que la protection de cet arbre privé serait une affaire civile entre la propriétaire et le voisin immédiat.

Siobhan Kelly, l'urbaniste de la Ville, était également présente.

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.

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, 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).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes. La Majorité du Comité (la présidente A. M. Tremblay est dissidente pour les raisons mentionnées plus bas) est convaincue que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. La Majorité du Comité est également convaincue 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, la Majorité du Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Au final, la Majorité du 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.

Par conséquent, le Comité accorde une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, **qui doivent être remplies dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :

1. Que la propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-22/A-00139 et D08-02-22/A-00140), qui ont été présentées et étudiées en même temps que les présentes, ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.

2. Que la propriétaire fournisse 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 2009-95, modifié. Des précisions concernant le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbaniste.
3. La propriétaire ou la requérante doit préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur chaque nouveau lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
4. Que la propriétaire soumette un plan de gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil professionnel titulaire d'un permis dans la province de l'Ontario, aux fins d'approbation par le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, ce qui doit être confirmé par écrit par la Direction générale au Comité, démontrant un contrôle adéquat sur place des eaux pluviales de la propriété, notamment :
 - a. Le contrôle du toit à un taux de rejet de 2 ans avec un coefficient de ruissellement de 0,5 et
 - b. La preuve qu'il n'y a pas d'augmentation du débit sur les propriétés voisines.

Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation ou des exigences de conception particulières, la propriétaire doit conclure avec la Ville, à ses frais, une entente d'aménagement qui doit être enregistrée sur le titre de propriété et qui comprend ces recommandations. Cette entente d'aménagement doit être préparée à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.

5. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que le logement existant a été enlevé, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.

6. Que la propriétaire présente une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, laquelle doit être confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, indiquant que les parcelles, tant la parcelle conservée que la parcelle morcelée, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc 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.
7. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit (ou une étude d'atténuation du bruit et des vibrations, s'il y a lieu) conformément aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. La propriétaire doit conclure avec la Ville une entente qui oblige ladite propriétaire à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit (et des vibrations, s'il y a lieu) recommandée dans l'étude approuvée. Le Comité de dérogation exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.
8. 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 gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

9. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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 propriétés, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
10. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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 la rue Aylen en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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 bien été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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 sera considérée comme remplie.

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 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.

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 » aux cessions, aux ententes portant sur l'utilisation commune et l'entretien et aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

La présidente A. M. Tremblay est dissidente. À son avis, la proposition représente un aménagement excessif qui n'est pas compatible avec le secteur environnant et qui aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes et le quartier en général.

L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.

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.

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 18 août 2022**, 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 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 cded@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.

Veillez noter qu'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.

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°: D08-01-22/B-00164 to D08-01-22/B-00167
Owner(s) / Propriétaire(s): 75 Aylen Inc.
Location / Emplacement: 75 Aylen 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.

Dissent / Dissidente

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d’Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
July 29, 2022 / 29 juillet 2022



**Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire**