



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

Dossier(s) : D08-02-22/A-00139 et D08-02-22/A-00140
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 a présenté des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00164 à D08-01-22/B-00167) qui, si elles sont approuvées, auront comme effet de créer quatre parcelles distinctes. Il est proposé de démolir la maison existante et de construire deux nouvelles maisons jumelées en longueur de deux étages, une unité d'habitation sur chacune des parcelles nouvellement créées. Les parcelles proposées ainsi que l'aménagement projeté ne seront pas conformes au Règlement de zonage.

DISPENSE REQUISE :

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

A-00139: (75A) et (75B), av. Aylen, parties 1 à 5, maison jumelée en longueur proposée

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,15 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot minimale de 10 mètres pour l'ensemble d'une maison jumelée en longueur, y compris les deux unités d'habitation.
- b) Permettre la réduction de la largeur de lot pour la partie poteau d'un lot en drapeau à 1,5 mètre (parties 3, 4, 5), alors que le Règlement de zonage exige

une largeur minimale de 1,7 mètre pour la partie poteau d'un lot en drapeau lorsque le lot jouxte un autre lot en drapeau à la ligne de lot latérale.

- c) Permettre la réduction du retrait total des cours latérales à 0,75 mètre, avec une cour minimale de 0,15 mètre contiguë à l'abri d'auto, alors que le Règlement de zonage exige un retrait total des cours latérales de 3 mètres, avec un minimum de 1,2 mètre pour une cour latérale.

A-00140 : (77A) et (77B), av. Aylen, parties 6 à 10, maison jumelée en longueur proposée

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,15 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur de lot minimale de 10 mètres pour l'ensemble d'une maison jumelée en longueur, y compris les deux unités d'habitation.
- b) Permettre la réduction de la largeur de lot pour la partie poteau d'un lot en drapeau à 1,5 mètre (parties 6, 7, 8), alors que le Règlement de zonage exige une largeur minimale de 1,7 mètre pour la partie poteau d'un lot en drapeau lorsque le lot jouxte un autre lot en drapeau à la ligne de lot latérale.
- c) Permettre la réduction du retrait total des cours latérales à 0,75 mètre, avec une cour minimale de 0,15 mètre contiguë à l'abri d'auto, alors que le Règlement de zonage exige un retrait total des cours latérales de 3 mètres, avec un minimum de 1,2 mètre pour une cour latérale.
- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 9,65 mètres, alors que le Règlement de zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.

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 :

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.

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.

Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la présidente A. M. Tremblay est dissidente pour les raisons mentionnées plus bas) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation », soulignant que « la taille et la forme des lots résultants, y compris les deux lots en forme de drapeau, conviennent aux utilisations résidentielles [proposées] et sont nécessaires pour établir des servitudes et des emprises aux fins d'accès, de drainage et d'entretien. ».

La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au voisinage, 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. La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition se conforme en grande partie à un modèle de lot existant et contribue à un nouvel aménagement intercalaire de faible hauteur dans la zone urbaine, à proximité d'une gamme de services et de commodités communautaires. Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le voisinage. Au final, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation révisé déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 10 juin 2022 et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 17 mai 2022, dans la mesure où ils concernent les dérogations demandées.

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 créerait un impact négatif inacceptable sur la propriété voisine immédiate et le quartier en général.

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.oft.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.

Dossiers : D08-02-22/A-00139 et D08-02-22/A-00140

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

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00139 & D08-02-22/A-00140
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**