



## 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-00247  
**Propriétaire(s) :** Sherbrooke Urban Developments Ltd.  
**Adresse :** 424, avenue Avondale  
**Quartier :** 15- Kitchissippi  
**Description officielle :** partie de l'avenue Cole (fermée par ordonnance du Tribunal Instr. n° NP64454) plan enregistré 257  
**Zonage :** R4UA[2686] H(8.5)  
**Règlement de zonage :** 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 7 septembre et le 21 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

#### **OBJET DES DEMANDES :**

La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux maisons isolées proposées. La maison et le garage existants seront démolis.

#### **AUTORISATION REQUISE :**

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.

Les terrains qui seront morcelés, indiqués comme partie 1 sur le plan préliminaire déposé avec la demande, auront une façade de 8,85 mètres sur l'avenue Avondale, une profondeur de 34,75 mètres et une superficie de 307,7 mètres carrés. La propriété sera occupée par une maison individuelle isolée dont l'adresse municipale sera le 426, avenue Avondale.

Les terrains qui seront conservés, indiqués comme la partie 2 sur ledit plan, auront une façade de 8,85 mètres sur l'avenue Avondale, une profondeur de 34,75 mètres et une superficie de 307,7 mètres carrés. La propriété sera occupée par une maison individuelle isolée dont l'adresse sera le 424, avenue Avondale.

L'approbation de la demande aura pour effet de créer deux parcelles distinctes. Les maisons et les lots proposés ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00237 et D08-02-22/A-00238) ont été présentées et seront étudiées en même temps que la présente.

### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

Avant l'audience du 7 septembre 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Jessica D'Aoust, agente de la requérante, qui souhaitait obtenir un délai supplémentaire pour consulter Bell Canada au sujet de la servitude demandée. Lors de l'audience, le Comité a entendu Mme D'Aoust, qui a réitéré sa demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, la demande a été ajournée à l'audience prévue le 21 septembre 2022.

À la nouvelle audience du 21 septembre 2022, le président du Groupe fait prêter serment à Mme D'Aoust, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage de l'avis ont été respectées.

Le Comité confirme que la description de zonage devrait également être modifiée pour se lire comme suit : R4UA [2686] H(8,5).

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

Mme D'Aoust fournit au Comité une présentation complète comprenant une ventilation de l'aménagement, des élévations, un plan de la composition des lots et un rendu du paysage de rue de l'ajout proposé au quartier. Elle indique que le niveau actuel de la propriété en question est inférieur au niveau moyen de la communauté et qu'il sera rehaussé de façon appropriée pour être au même niveau que la zone environnante. Une fois le nivellement corrigé et relevé, la mesure entre le nouveau niveau et la hauteur de l'habitation sera de 8,5 mètres, ce qui sera conforme au Règlement de zonage.

En réponse aux questions du Comité, Justin Seguin, qui représente également la requérante, confirme que l'emplacement de la porte de garage est conforme à l'exigence de zonage selon laquelle la façade avant doit être en retrait de 0,6 mètre supplémentaire par rapport à la ligne de retrait avant.

Le Comité entend également Heather Mitchell, de l'Association communautaire de Westboro, qui reconnaît les efforts de consultation des propriétaires et de Mme D'Aoust, et souligne son soutien à l'aménagement proposé, compatible avec le quartier.

En réponse aux questions du Comité concernant la servitude de Bell, Mme D'Aoust indique que les préoccupations initiales de sa cliente étaient liées à l'incertitude entourant l'impact de la servitude I, mais que suite aux conseils reçus de son avocat, la requérante ne s'oppose plus à cette condition.

Mme D'Aoust demande que la condition demandée par la Ville, à savoir un plan d'emplacement et/ou de nivellement révisé pour réduire l'excavation dans la zone critique des racines, soit supprimée car elle a déjà été fournie à l'urbaniste. Elle demande aussi que le libellé de la condition relative aux garanties sur les arbres soit modifié de façon à ce qu'elle soit de deux ans plutôt que de trois ans. L'urbaniste Craig Hamilton convient que la condition peut être supprimée.

Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, est également présente. Elle est d'accord avec la modification de la condition relative aux garanties à deux ans. Toutes les parties étant d'accord, le Comité accepte de modifier les conditions en conséquence.

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

### **DEMANDES ACCORDÉES**

Le Comité prend 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 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;
- (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 soulève « certaines préoccupations » concernant les demandes de dérogations mineures simultanées quant à l'introduction d'un garage faisant face à l'avant, car il ne reflète pas le caractère dominant du paysage de rue.

Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu 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. Le Comité est également convaincu 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, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas

nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, le 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 (D08-02-22/A-00237 et D08-02-22/A-00238) 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.
3. La propriétaire/requérante doit préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 (diamètre) à planter sur chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
4. Avant l'estampillage de l'acte ou la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire/requérante doit conclure une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à ses frais et à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (le cas échéant), qui comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres préparé par IFS Associates, daté du 14 septembre 2022, ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur de l'arbre ou des arbres à protéger (arbre n° 1), seront retenues pendant deux ans après l'achèvement de la construction et ne seront remises à la propriétaire que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé et en bon état et qu'ils demeurent structurellement stables.
5. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement**

**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/requérante présente une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
8. 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 compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**.
9. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 l'avenue Avondale, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, conformément au plan de viabilisation et de nivellement du site qui a été approuvé. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

10. Que la propriétaire accorde à Bell Canada, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par les présentes accordée.
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 » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

**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 20 octobre 2022**, à l'adresse suivante :

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 [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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-00247  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Sherbrooke Urban Developments Ltd.  
**Location / Emplacement:** 424 (426) Avondale 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.

***“John Blatherwick”***

**JOHN BLATHERWICK  
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

***“Stan Wilder”***

**STAN WILDER  
MEMBER / MEMBRE**

***“Heather MacLean”***

**HEATHER MACLEAN  
MEMBER / MEMBRE**

***Absent / Absente***

**BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBER / MEMBRE**

***“Michael Wildman”***

**MICHAEL WILDMAN  
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***  
**September 29, 2022 / 29 septembre 2022**

**Michel Bellemare**  
**Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**