

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	16 juin 2023
Dossiers :	D08-01-23/B-00026 à D08-01-23/B-00028
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Markins Holdings Inc.
Adresse de la propriété :	1354, avenue McMahon et 1349, rue Ridgedale
Quartier :	10 - Gloucester-Southgate
Description officielle :	Partie du lot 8, concession 3 (façade Rideau), canton géographique de Gloucester, et lot 65, plan enregistré 674
Zonage :	R1WW [637]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 juin 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en quatre parcelles distinctes en vue de la construction de trois nouvelles maisons isolées de deux étages sur chacune des parcelles nouvellement créées. Les maisons existantes resteront.
- [2] Lors de l'audience du 1^{er} mars 2023, le Comité a reporté l'audition des demandes pour donner à la propriétaire le temps de soumettre des documents supplémentaires.
- [3] Ces demandes devaient initialement être entendues le 3 mai. Elles ont été reportées à l'audience du 6 juin en raison d'une erreur dans l'avis public.

AUTORISATION REQUISE

- [4] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 à 10 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00026	14,84 m	30,55 m	464,2 m ²	1	1349, rue Ridgedale
B-00027	14,84 m	31,55 m	464,4 m ²	2	1351, rue Ridgedale
B-00028	14,84 m	31,56 m	464,5 m ²	3	1353, rue Ridgedale

- [5] Les terrains conservés, indiqués comme les parties 4 à 10 sur ledit plan, auront une façade de 20,19 mètres sur l'avenue McMahon, une profondeur de 91,85 mètres et une superficie de 5 777,7 mètres carrés. Cette parcelle comprend deux maisons individuelles isolées du côté nord de la propriété dont les adresses municipales seront les 1353 et 1354, avenue McMahon.
- [6] Les demandes indiquent que les parties 5, 9 et 10 sont assujetties aux instruments nos^oLT02315 et LT402316, et que les parties 8 et 10 sont assujetties à l'instrument no^oGL62989.
- [7] L'approbation des demandes aura comme effet de créer trois parcelles distinctes. Les parcelles et l'aménagement proposés ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00017 à D08-02-23/A-00019) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [8] Michael Segreto, agent de la requérante, présente un diaporama comprenant des photographies, un plan de renvoi préliminaire, des plans architecturaux, des renseignements sur la composition des lots du secteur, des images aériennes des entrées doubles existantes sur la rue Ridgedale et un plan de plantation d'arbres, 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. M. Segreto affirme que la proposition s'harmonise avec le paysage de rue.
- [9] En réponse aux questions du Comité, M. Segreto confirme que les terrains conservés au nord des propriétés visées sont occupés par deux maisons isolées légalement non conformes. Il confirme également que la requérante est d'accord pour redessiner l'entrée de cour afin de conserver les arbres nos^{os} 10 et 11 (comme il est indiqué sur le plan de plantation d'arbres de la partie 2) en ayant une entrée de cour d'une seule voie qui s'élargit vers le garage.

- [10] L'urbaniste Siobhan Kelly répond aux questions du Comité, confirmant qu'une demande d'autorisation n'est pas nécessaire pour le morcellement des terrains conservés puisque l'utilisation n'est pas modifiée ou élargie. Elle affirme en outre que la largeur de l'entrée de cour double proposée est de 5,5 mètres à son point le plus large, ce qui correspond à la largeur du terrain telle qu'elle est définie dans le Règlement de zonage.
- [11] La forestière de la Ville, Hayley Murray, est également présente et fait remarquer qu'une entrée de cour de 3 mètres pourrait éviter la perte des arbres n^{os} 10 et 11.
- [12] En ce qui concerne la condition n^o 3 relative à la protection des arbres, telle qu'elle est décrite dans le rapport d'urbanisme, Mme Murray demande que les arbres n^{os} 10 et 11 soient également inclus dans les garanties de protection et que la requérante dépose les plans révisés montrant la conservation des arbres. M. Segreto accepte la demande et confirme qu'il n'y a aucune préoccupation concernant les conditions de l'autorisation provisoire.
- [13] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [14] 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 relie;
- (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).

Éléments de preuve

- [15] 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans, des photographies, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne et une déclaration d'affichage de l'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 1^{er} juin 2023, sans aucune préoccupation quant à la demande de morcellement, mais soulevant des préoccupations quant aux dérogations mineures; reçu le 28 avril 2023, sans aucune préoccupation quant à la demande de morcellement, mais soulevant des préoccupations quant aux dérogations mineures; reçu le 24 février 2023, avec une demande d'ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 31 mai 2023, sans aucune objection; courriel daté du 26 avril 2023, sans aucune objection; courriel daté du 21 février 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 31 mai 2023, avec observations et une condition demandée; courriel daté du 26 avril 2023 avec observations et une condition demandée; courriel daté du 22 février 2023, avec observations et une condition demandée
- Hydro One, courriel daté du 28 avril 2023, sans aucune observation ni préoccupation
- Bell Canada, courriel daté du 26 avril 2023, avec des observations et une condition demandée
- Administration de l'Aéroport, courriel daté du 24 avril 2023, sans aucune observation; courriel daté du 22 février 2023, avec des observations
- C. Jeshi, un résident du secteur, courriel daté du 4 juin 2023, avec des objections
- J. Bowler, un résident du secteur, courriel daté du 17 février 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

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

[17] Le Comité note qu'en ce qui concerne les demandes de dérogations mineures visant la réduction de la superficie des lots, le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève aucune préoccupation, soulignant que « la réduction de la superficie des lots est conforme à la configuration des lots le long de la rue Ridgedale, les

terrains existants ayant une superficie comprise entre 351 mètres carrés et 910 mètres carrés ».

- [18] Compte tenu des éléments de preuve, la Majorité du Comité (le membre J. Wright est dissident) 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. 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.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc 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 (D08-02-23/A-00017 à D08-02-23/A-00019) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont 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 n° 2022-280. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
 3. Que la propriétaire accepte que l'emplacement des structures proposées, y compris les entrées de cour, les murs de soutènement, les services, les saillies, etc. figurant sur le plan de nivellement et de viabilisation, soit déterminé en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier. La propriétaire reconnaît en outre que cet examen peut entraîner le déplacement de ces structures et convient de réviser ses plans en conséquence, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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**.
 4. Que la propriétaire fournisse un plan d'implantation révisé et un rapport d'information sur les arbres, montrant la conservation des arbres n^{os} 10 et 11, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 rapport doit être préparé par un arboriculteur, identifier tous les arbres protégés en vertu du Règlement sur la protection des arbres de la Ville et satisfaire aux normes des lignes directrices de la Ville sur les rapports d'information sur les arbres, y compris les mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.

5. Que la propriétaire, avant la délivrance d'un permis de construire, conclue une entente d'aménagement avec la Ville d'Ottawa ou signe une lettre d'engagement avec la Ville, aux frais de la propriétaire/requérante, et à la satisfaction du **directeur général 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.** 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 approuvé, préparé par la firme Dendron Forestry Services et daté du 7 mars 2023, ainsi qu'une garantie liée à la protection des arbres. Les garanties, qui seront basées sur la valeur des arbres à protéger (n^{os} 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11), seront conservées pendant deux ans après l'achèvement de la construction et rendues à la propriétaire uniquement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé et en bon état et qu'ils demeurent structurellement stables.
6. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville, selon le cas. Ces services ne doivent pas traverser 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 qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technologue en génie agréé autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Sud 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 propriétés morcelées et conservées.

8. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 la rue Ridgedale 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 approuvé. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.
9. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit (ou une étude d'atténuation du bruit et des vibrations, le cas échéant) conforme 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 – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. La propriétaire doit également conclure une entente avec la Ville qui la contraint 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 exige une copie de l'entente et la confirmation écrite **des Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre.
10. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter des engagements/avis suivants qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La propriété est située à proximité de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (artère, autoroute, aéroport, etc.). Il est donc possible qu'elle soit exposée au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 été enregistrée sur le titre.
11. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou accorde une servitude au besoin, dont l'autorisation est par les présentes accordée.

12. Que la propriétaire accorde à Bell Canada, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par les présentes accordée.
13. 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, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.
14. 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.

« Fabian Poulin »
FABIANPOULIN
VICE-PRÉSIDENT

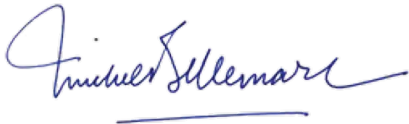
Jay BALTZ
JAY BALTZ
MEMBRE

George BARRETT
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Dissident
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 **16 juin 2023**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le

6 juillet 2023, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat 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. 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 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 un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

AVIS À LA REQUÉRANTE

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.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436