

DÉCISION

DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION

Date de la décision :	16 juin 2023
Dossiers :	D08-02-23/A-00017 à D08-02-23/A-00019
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 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 2023. Elles ont été reportées à l'audience du 6 juin 2023 en raison d'une erreur dans l'avis public.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [4] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- [5] D08-02-23/A-00017 : 1349, rue Ridgedale, partie 1, maison isolée proposée
 - a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 464,2 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 555 mètres carrés.

- b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 5,5 mètres, alors que le règlement permet une largeur maximale de 3 mètres pour une entrée de cour.

D08-02-23/A-00018 : 351, rue Ridgedale, partie 2, maison isolée proposée

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 464,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 555 mètres carrés.
- d) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 5,5 mètres, alors que le règlement permet une largeur maximale de 3 mètres pour une entrée de cour.

D08-02-23/A-00019 : 1353, rue Ridgedale, partie 3, maison isolée proposée

- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 464,5 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 555 mètres carrés.
- f) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 5,5 mètres, alors que le règlement permet une largeur maximale de 3 mètres pour une entrée de cour.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] 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.
- [7] 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 n^{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.
- [8] 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.

[9] 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.

[10] 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 quatre critères prévus par la loi

[11] 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.

Éléments de preuve

[12] 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

13. Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
14. Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre J. Wright n'est pas d'accord avec les demandes et le membre G. Barrett n'est pas d'accord avec la dérogation demandée (d) seulement) est convaincue que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
15. Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » concernant les dérogations demandées (b), (d) et (f) pour augmenter la largeur de l'entrée de cour. Le rapport souligne que : « L'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 5,5 mètres ne répond pas à l'intention du Règlement de zonage et n'est pas mineure. Pour les lots de 8,25 mètres à 15 mètres, le Règlement de zonage prescrit une largeur d'entrée de cour maximale de 3,0 mètres et interdit les entrées de cour doubles (c'est-à-dire d'une largeur de 5,5 à 6 mètres) ». Le rapport relève également que « les entrées de cour de 5,5 mètres de large proposées réduisent les possibilités de plantation d'arbres de remplacement en raison de l'augmentation des surfaces dures et imperméables sur le site ».
16. La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
17. Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, parce que la proposition s'inscrit bien dans les environs.
18. Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment

ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, parce que la proposition s'inscrit bien dans les environs.

19. La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier et offre une légère densification dans le voisinage qui respecte le contexte suburbain établi.
20. Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les modes d'occupation des sols existants et le caractère résidentiel de maisons individuelles isolées du quartier.
21. Enfin, la Majorité du Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas de répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou sur le quartier en général.
22. LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
avec intérêt déclaré
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 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.

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