

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	24 mai 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-242/B-00057 et D08-01-242/B-00058
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérantes :</b>	Jennifer et Mary Sarumi
<b>Adresse de la propriété :</b>	154, avenue Sanford
<b>Quartier :</b>	16 - Rivière
<b>Description officielle :</b>	Lot 32, plan enregistré 512
<b>Zonage :</b>	R1GG
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	14 mai 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DES REQUÉRANTES ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires/requérantes souhaitent lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes pour créer deux nouveaux lots en vue de la construction de deux maisons isolées, chacune abritant deux logements supplémentaires. L'habitation existante sera démolie.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérantes nécessitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

*Tableau 1 Parcelles proposées*

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00057	16,3 m	28,9 m	508 m <sup>2</sup>	1	156, avenue Sanford
B-00058	11,2 m	28,9 m	325 m <sup>2</sup>	2	154, avenue Sanford

- [3] L'approbation de ces demandes aurait pour effet de créer des parcelles distinctes qui ne seraient pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00079-80) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [4] Rosaline Hill, agente des requérantes, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité. Mme Hill répond aux questions du Comité et confirme que le Plan secondaire de Carleton Heights interdit les nouvelles entrées de cour, et qu'une proposition visant à permettre l'aménagement d'une nouvelle entrée de cour sur la partie 2 nécessiterait une modification du Plan officiel.
- [5] L'urbaniste Samantha Gatchene résume les préoccupations de la Ville à l'égard de la réduction proposée du stationnement. Mme Gatchene répond aux questions du Comité concernant la priorité accordée au stationnement pour les maisons isolées, en soulignant que les occupants des maisons isolées sont plus nombreux à posséder une voiture.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- L. Li, résidente, fait part de ses préoccupations quant aux répercussions de la proposition sur la sécurité routière et indique que les étudiants locataires auront probablement besoin de véhicules, compte tenu de la distance qui sépare la propriété en question du campus de l'Université Carleton. Elle fait aussi remarquer l'absence de trottoir dans le voisinage.
  - Jain, résident, fait part de ses préoccupations concernant le caractère abordable des unités d'habitation proposées et la suffisance de l'espace fourni aux étudiants locataires. Il soutient que l'augmentation du nombre de logements à des prix plus élevés ne résoudra pas la crise du logement et craint que les loyers inabordables n'entraînent une surpopulation des unités d'habitation.
  - E. Costello, de l'Association communautaire de Carleton Heights, fait part de ses préoccupations au sujet de l'état actuel des routes et des fossés dans le quartier et des effets néfastes du stationnement en surnombre. Elle s'inquiète également de la sécurité de la circulation à l'intersection et déclare qu'au lieu d'une nouvelle entrée de cour depuis le boulevard Morley, l'Association communautaire préférerait une entrée de cour commune depuis l'avenue Sanford, permettant l'accès au stationnement pour les deux propriétés.

[7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDES REFUSÉES**

**Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[8] 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).

### **Éléments de preuve**

[9] 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 mai 2024, avec quelques préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro One, courriel reçu le 13 mai 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 30 avril 2024, sans aucune observation;

- A. Stevado, résident, courriel reçu le 10 mai 2004, s'opposant aux demandes; courriel reçu le 7 mai 2024, s'opposant aux demandes;
- L. Alvarenga, résident, courriel reçu le 8 mai 2024, appuyant les demandes;
- M. Holland, résident, courriel reçu le 8 mai 2024, appuyant les demandes;
- J. Rabay, résident, courriel reçu le 8 mai 2024, appuyant les demandes;
- H. Van Dusen et R. Hoglund, résidents, courriel reçu le 13 mai 2024, s'opposant aux demandes;
- M. Segreto, résident, courriel reçu le 13 mai 2024, appuyant les demandes;
- L. Li, résidente, courriel reçu le 13 mai 2024, s'opposant aux demandes;
- A. Jain, résident, courriel reçu le 14 mai 2024, s'opposant aux demandes.

### **Effet des observations sur la décision**

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet des demandes.
- [12] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité n'est pas 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. En outre, le comité n'est pas convaincu que la proposition tient suffisamment compte des critères spécifiés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, y compris les dimensions réduites des lots faisant l'objet des demandes de dérogations mineures D08-02-24/A-00079 et D08-02-24/A-00080, qui sont refusées, ni qu'elle est dans l'intérêt public.
- [13] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'accorde donc pas l'autorisation provisoire.

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« *George Barrett* »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« Heather MacLean »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« Julianne Wright »  
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 **24 MAI 2024**.



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 **13 JUIN 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie 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 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](mailto: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 AUX REQUÉRANTES

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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436