

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	24 mai 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00079 et D08-02-24/A-00080
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérantes :	Jennifer et Mary Sarumi
Adresse de la propriété :	154, avenue Sanford
Quartier :	16 - Rivière
Description officielle :	Lot 32, plan enregistré 512
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	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.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérantes demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00079 : 156, avenue Sanford, partie 1 du plan 4R préliminaire

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 16,3 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.

A-00080: 154, avenue Sanford, partie 2 du plan 4R préliminaire

- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 11,2 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 18 mètres.

- c) Permettre la réduction du nombre de places de stationnement à 0 place, alors que le Règlement exige au moins une (1) place de stationnement.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] 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.
- [4] 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.
- [5] 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.
 - A. 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.
- [6] 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

- [7] 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

- [8] 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; 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

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refusent les demandes.
- [10] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « quelques préoccupations » concernant les demandes, concluant que : « Selon l'interprétation du personnel, le Règlement de zonage vise à tenir compte des cas plus nombreux de possession d'un véhicule pour les maisons isolées. L'élimination de la place de stationnement requise ne va pas dans ce sens et le personnel est d'avis que la dérogation n'est pas appropriée pour l'aménagement envisagé ».
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées sont 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.
- [13] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage car, bien qu'une densification soit possible sur le site, cette proposition, y compris la solution de stationnement proposée, ne représente pas un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [14] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« 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 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.

Ce 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