DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	14 juin 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00054 et D08-01-24/B-00055
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Propriétaire/requérant :	Marek Pasierb
Adresse de la propriété :	176, boulevard Oakridge
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	Lot 75, plan enregistré 348978
Zonage :	R1FF
Règlement de zonage :	nº 2008-250
Date de l'audience :	4 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

[1] Le requérant souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour un aménagement résidentiel futur. La maison existante restera.

AUTORISATION REQUISE

[2] Le requérant nécessite l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1, 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00054	7,51 m	20,71 m (irrégulière)	301,90 m^2	1	28, rue Donna Lot vacant proposé pour aménagement résidentiel futur
B-00055	25,45 m	20,71 m	526,90 m^2	2 et 3	176, boulevard Oakridge Maison isolée existante

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

[3] Shibinn Manivannan et Johnny Kulwartian, agissant tous deux à titre d'agents du requérant, donnent un aperçu des demandes et répondent aux questions du Comité.

[4] M. Manivannan explique que la nouvelle ligne de lot a été tracée conformément à la proposition, afin de minimiser les changements à apporter à l'habitation, à l'entrée de cour ou à la remise existantes. M. Manivannan précise qu'il n'y a aucun plan d'aménagement.

[5] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Samantha Gatchene explique que lors de la consultation préalable avec le requérant, deux lots de taille plus égale avaient été envisagés. Cependant, pour y parvenir, il fallait supprimer l'entrée de cour existante. Elle ajoute que le stationnement sur place est une exigence dans cette zone et qu'en raison de l'étroitesse de la marge de recul de la cour latérale intérieure, cela aurait pu mener à un stationnement dans la cour avant, ce qui n'aurait pas reçu l'appui de la Direction générale

[6] M. Manivannan s'interroge sur la nécessité de la condition énoncée dans le rapport d'urbanisme de la Ville, qui exige un paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs. M. Manivannan demande que cette condition soit supprimée étant donné qu'aucun aménagement n'est proposé pour le moment.

[7] Interrogée par le Comité, l'urbaniste Samantha Gatchene confirme que le paiement en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs est exigé, qu'il y ait ou non un projet d'aménagement à l'heure actuelle ou à l'avenir, et que la Ville préfère recevoir le paiement à la première occasion, c'est-à-dire, dans le cas présent, lors de la demande d'autorisation de morcellement du bien-fonds. Elle demande que cette condition soit maintenue.

[8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- K. Mitchell, résident, soulève des préoccupations concernant la taille des lots proposés et s'interroge sur le nombre de logements qui pourraient être aménagés sur le nouveau lot.

- D. Monsou, résident, fait part de ses préoccupations concernant les répercussions possibles d'un futur aménagement dans le voisinage.

[9] 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

[10] 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

[11] 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, l'information sur les arbres, un résumé des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 mai 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 mai 2024, avec des observations;
- E. McMahon et M. Pierce, courriel reçu le 28 mai 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

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

[13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.

[14] 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. Le Comité n'est pas non plus convaincu que la proposition tient suffisamment compte des critères spécifiés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, y compris le caractère prématuré ou d'intérêt public de la proposition, ainsi que les dimensions réduites des lots faisant l'objet des demandes de dérogations mineures D08-02-24/A-00076 et D08-02-24/A-00117, qui sont également refusées.

[15] 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 **14 juin 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 **4 juillet 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, 4e 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 AU REQUÉRANT

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