

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision : 14 juin 2024
Groupe : 2 - Suburbain
Dossiers : D08-02-24/A-00076 et D08-02-24/A-00117
Demandes : Dérogations mineures en vertu de l'article 45 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 : n° 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.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00076 : 28, rue Donna, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, lot vacant proposé :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 301,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 14,38 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres.

A-00117 : 176, boul. Oakridge, parties 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée existante :

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 526,90 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.

- [3] Les demandes indiquent que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] 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.
- [5] 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.
- [6] 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.
- [7] 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.
- [8] 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

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

[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, 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, sans aucune observation;
- E. McMahon et M. Pierce, courriel reçu le 28 mai 2024, avec des observations.

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] 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*.

[12] Le Comité estime qu'il n'a pas été suffisamment démontré, notamment par des plans, comment un aménagement futur pourrait se concrétiser sur le lot sous-dimensionné. Sans la présentation de plans, le Comité ne peut pas conclure que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, 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] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car il n'y a pas suffisamment de preuves démontrant que la proposition représente 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 **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, 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/Comitedederoation
cded@ottawa.ca
613-580-2436