



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

(Article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) : D08-01-21/B-00326 et D08-01-21/B-00327
Propriétaire(s) : Antonio Spadaccini
Adresse : 1250, avenue Trenton
Quartier : 16 - Rivière
Description officielle : partie du lot 66, plan enregistré 294
Zonage : R2G
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 17 novembre 2021 et le 3 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Lors de son audience du 17 novembre 2021, le Comité a ajourné ces demandes *sine die* afin de donner au propriétaire le temps de les réviser en réponse aux observations de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville.

Le propriétaire souhaite maintenant aller de l'avant avec ses demandes visant à lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer des titres fonciers distincts pour les deux maisons jumelées en longueur de deux étages proposées, une sur chacune des parcelles nouvellement créées. La maison isolée existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE :

Pour ce faire, le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions, de servitudes/emprises et d'une entente portant sur l'entretien et l'utilisation commune.

La propriété est représentée par les parties 1 à 4 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
---------	--------	------------	------------	---------	--------------------

B-00326	10,67 m	30,47 m	324,9 m ²	1 et 2	(1254) et (1256), avenue Trenton
B-00327	10,67 m	30,47 m	324,9 m ²	3 et 4	1250 et (1252), avenue Trenton

Il est proposé de créer des servitudes/emprises réciproques et une entente portant sur l'entretien et l'utilisation commune sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4 et sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 pour l'accès au stationnement à l'arrière des maisons proposées.

Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 17 novembre 2021, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Michael Segreto, agent du requérant, pour avoir le temps de trouver une solution ou un compromis avec les responsables des Services de planification de la Ville. Lors de l'audience, le Comité a entendu Craig Hamilton, urbaniste, qui était en faveur d'un ajournement *sine die*. Avec l'accord de toutes les parties, la demande a été ajournée *sine die*.

Avant l'audience du 3 août 2022, le Comité a reçu le rapport d'urbanisme de Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, qui exprimait des préoccupations concernant l'enlèvement d'un arbre municipal situé sur la propriété. Lors de l'audience, M. Hamilton a réitéré ses préoccupations concernant l'enlèvement de l'arbre municipal et a estimé qu'une nouvelle conception de la proposition permettrait de conserver l'arbre. Nancy Young, forestière de la Ville, a confirmé que la municipalité n'avait pas la capacité d'influer sur le processus de délivrance du permis de construire pour un arbre. Elle a ajouté qu'elle n'avait aucune inquiétude quant au morcellement de la propriété et que toute question concernant l'arbre et l'emplacement de l'entrée de cour serait traitée dans les conditions de l'autorisation. Michael Segreto a fait part de sa préférence de procéder avec les demandes. Brian McRae, du 1238, avenue Trenton, était en faveur d'un ajournement des demandes.

Le Comité a ajourné les demandes pour les rappeler plus tard au cours de l'audience publique.

Au moment du rappel, le président du Groupe a fait prêter serment à M. Segreto, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. M. Segreto a présenté un aperçu de la proposition et a confirmé qu'il était d'accord avec toutes les conditions demandées par les Services de planification.

M. McRae a indiqué qu'il n'avait aucune inquiétude quant au morcellement de la propriété, mais que ses préoccupations concernaient la construction de quatre habitations. Le Comité a informé M. McRae que la seule demande dont il était saisi concernait le morcellement de la propriété et que les questions relatives à la construction seraient traitées à l'étape du permis de construire.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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, 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).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » concernant les demandes, en particulier l'impact sur l'arbre appartenant à la ville. Le Comité note également que, lors de l'audience, la Ville a confirmé que l'aménagement serait approprié sous réserve de la condition de protection de l'arbre.

Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est 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 est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques. Le Comité est aussi d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la Loi sur l'aménagement du territoire et qu'elle est dans l'intérêt public.

Par conséquent, le Comité accorde une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, **qui doivent être remplies dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue :**

1. Que le propriétaire fournisse la preuve (reçu de paiement) que le paiement a été versé à la Ville d'Ottawa en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs

ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement 2009-95, modifié.

2. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que la maison existante a été enlevée, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.
3. Que le propriétaire présente une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, laquelle doit être confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, indiquant que les parcelles, tant la parcelle conservée que la parcelle morcelée, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils la traversent ou ne sont pas indépendants, le propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
4. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
5. Que le propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des parcelles morcelées et conservées à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**.

6. Que le propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre le propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes doit définir l'utilisation commune et l'entretien de tous les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et l'aménagement paysager commun.

Le propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit et qu'elle est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**, ainsi qu'une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

7. Que le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, pour aborder les points suivants :
 - a) Le propriétaire accepte de fournir un plan révisé du site et/ou du nivellement indiquant les entrées de cour, les services, les murs de soutènement et le nivellement situés de manière à réduire toute excavation dans les zones de racines critiques des arbres protégés et/ou à fournir un volume de sol suffisant pour planter de nouveaux arbres, à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. Le rapport d'information sur les arbres doit être révisé afin de montrer les zones de protection des arbres exactes et de tenir compte de ces modifications.
 - b) Le propriétaire accepte de fournir des garanties pour une période de 3 ans après l'achèvement de la construction, qui sont équivalentes à la valeur de l'arbre à protéger (arbre n° 1). Le propriétaire convient que la garantie ne sera remise au propriétaire que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié

confirmant que l'arbre n° 1 est en bonne santé et en bon état et qu'il demeure structurellement stable. Le propriétaire reconnaît et convient que si, de l'avis de la forestière de la Ville et/ou du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique**, le rapport indique que l'arbre n° 1 dépérit et doit être enlevé, la garantie pour cet arbre sera confisquée.

8. Que le propriétaire dépose auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande d'autorisation.
9. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.

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.

Veillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 1^{er} septembre 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

AVIS AU REQUÉRANT :

Le requérant est invité à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-01-21/B-00326 & D08-01-21/B-00327
Owner(s) / Propriétaire(s): Antonio Spadaccini
Location / Emplacement: 1250 Trenton Avenue

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Bonnie Oakes Charron”

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.



Date of Decision / Date de la décision
August 12, 2022 / 12 août 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier