



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

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

Dossier :	D08-01-21/B-00340 et D08-01-21/B-00341
Propriétaire(s) :	Domenic Cambareri
Adresse :	1697 et (1693), avenue Ortona
Quartier :	16 – Rivière
Description officielle :	partie du lot 15, plan enr. 291190; partie 2 du plan 4R-1028
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	2008-250

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

OBJET DES DEMANDES :

Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes. Il est proposé de démolir l'habitation isolée existante et de construire deux nouvelles maisons isolées, occupant chacune l'une des parcelles nouvellement créées.

AUTORISATION REQUISE :

Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00340	15,7 m	39,16 m	589,6 m ²	1 et 2	(1693), avenue Ortona (maison isolée proposée)
B-00341	15,48 m	41,92 m	631,0 m ²	3 et 4	1697, avenue Ortona (maison isolée proposée)

Les demandes indiquent qu'il existe des servitudes sur les parties 2 et 3, au bénéfice d'Hydro Ottawa.

L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Les parcelles nouvellement créées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-21/A-00295 et D08-02-21/A-00296) ont été présentées et seront examinées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président a fait prêter serment à Jeff Kelly, agent du propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. M. Kelly a fait une présentation détaillée au Comité, en se référant à un plan d'emplacement, au plan 4R préliminaire et à des élévations architecturales. Il a également présenté un plan de la composition des lots illustrant des parcelles comparables dans le voisinage.

Le Comité a noté que la description officielle figurant dans l'avis public devrait être modifiée pour se lire comme suit : partie du lot 15, plan enregistré 291190; **partie 2 du plan 4R-1028.**

Le Comité a également entendu Nicole Charron, du 1328, croissant Normandy et James Simpson, du 1066, rue Stormont, qui représentaient plusieurs résidents du voisinage s'opposant aux demandes. Les objections et les préoccupations soulevées par les résidents du voisinage étaient nombreuses et décrites en détail dans leur correspondance écrite versée au dossier. En résumé, les préoccupations soulevées portaient sur la compatibilité des lots proposés avec le contexte environnant, la perte d'espaces verts, la taille et les retraits potentiels du futur aménagement, ainsi que son impact sur la circulation et la sécurité des piétons.

Lucy Ramirez, de la Direction de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente. Mme Ramirez a résumé les révisions apportées aux conditions proposées, en particulier les conditions relatives aux exigences en matière de plantation d'arbres. M. Chown, agissant également en tant qu'agent du propriétaire, a indiqué qu'il n'avait aucune préoccupation quant aux conditions révisées.

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.

Le Comité note que le rapport de la DGPIDE ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes.

En se fondant sur les éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui encourage l'utilisation et l'aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des

zones bâties, en fonction des conditions locales. 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 suffisamment compte 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 l'année qui suit la date à laquelle la présente décision a été rendue** :

1. Que le propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-21/A-00295 et D08-02-21/A-00296) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée** et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que le logement existant a été enlevé, 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 **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 morcelée et conservée sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau 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 qu'un plan de nivellement et de drainage de portée générale, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la**

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée.

5. Que le propriétaire accepte de :
- a. préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade de la propriété ou sur l'emprise de chaque lot après la construction, pour améliorer le paysage de rue et le couvert arborescent urbain.
 - b. Le propriétaire doit SOIT :
 - i. fournir un contrat de plantation payé à la Direction générale comme confirmation que les arbres seront plantés, comme précisé, après la construction, SOIT
 - ii. Conclure une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée, laquelle doit être enregistrée sur le titre de propriété, acceptant de mettre en œuvre le plan de plantation d'arbres (plan d'aménagement paysager). Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.
6. Que le propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses frais et à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ou de la personne désignée**, afin d'exiger la pose, à ses frais, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Ortonan, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, conformément au plan de nivellement et de drainage approuvé. Le revêtement d'asphalte doit être effectué à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ou de la personne désignée**. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ou de la personne désignée**, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est considérée comme remplie.

7. Que le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter de l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« Les acheteurs et les locataires doivent noter qu'en raison de la proximité de l'aéroport, le bruit de l'installation et des avions pourrait parfois nuire aux activités intérieures et extérieures. »

Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre.

8. Que le propriétaire fournisse au Comité la preuve (reçu de paiement) du paiement 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. Des précisions sur le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'**urbaniste** responsable.
9. 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 de renvoi 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 les demandes d'autorisation.
10. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période d'un an 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 un an après la date de la présente décision.

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 2 décembre 2021**, 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.elto.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 cofa@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.

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-00340 & D08-01-21/B-00341
Owner(s) / Propriétaire(s): Domenic Cambareri
Location / Emplacement: 1697 & (1693) Ortona 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.

"Ann M. Tremblay"

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

"Kathleen Willis"

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

"Scott Hindle"

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

"Colin White"

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

"Julia Markovich"

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I, Michel Bellemare, Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for the City of Ottawa, certify that the attached is a true copy of the Decision of the Committee with respect to the application recorded.

Je, soussigné, Michel Bellemare, secrétaire-trésorier du Comité de dérogation pour la Ville d'Ottawa, confirme que l'énoncé ci-joint est une copie conforme de la décision rendue par le Comité à l'égard de la demande visée.

Date of Decision / Date de la décision
November 12, 2021 / 12 novembre 2021


Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier