



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

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

Dossier(s) :	D08-01-22/B-00208 et D08-01-22/B-00209
Propriétaire(s) :	9387552 Canada Incorporated
Adresse :	1696, boulevard Belcourt
Quartier :	2 – Innes
Description officielle :	partie du lot 48, PCR 906, partie 4, plan enregistré 59R10059
Zonage :	R1W
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 21 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouvelles maisons isolées. La maison isolée et les structures accessoires existantes seront démolies.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00208	12,22 m	53,3 m	648,4 m ²	1	1696, boulevard Belcourt
B-00209	12,21 m	53,3 m	649,5 m ²	2	1696, boulevard Belcourt

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 :

La présidente fait prêter serment à Caleb Miller, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Miller comparait en compagnie de Murray Chown, qui représente également la propriétaire.

M. Chown s'interroge sur la nécessité des deux conditions exigeant une preuve de services indépendants pour chaque parcelle proposée, comme le souligne le rapport d'urbanisme de la Ville. Selon lui, ces conditions entraîneraient un chevauchement inutile dans les efforts déployés.

Le Comité entend également Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville. Mme Kelly explique que les conditions en question impliqueraient des processus d'examen et d'approbation distincts, l'une d'entre elles exigeant l'autorisation du chef des Services du bâtiment et l'autre étant une condition standard exigeant l'autorisation du directeur de la Direction de l'examen des demandes d'aménagement des Services de planification de la Ville.

À la suggestion de la présidente, Mme Kelly et M. Chown conviennent que les deux conditions pourraient être combinées, la condition standard des Services de planification étant modifiée comme suit : « à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, en concertation avec le **Chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée** ».

Le Comité convient que toute approbation à venir sera soumise à cette condition modifiée.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDES ACCORDÉES**

Le Comité prend 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 ne soulève aucune préoccupation concernant les demandes. 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. Par ailleurs, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, 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 la propriétaire fournisse au Comité la preuve du paiement versé à la Ville 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'urbanisme responsable.
2. La propriétaire/requérante doit préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée** indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm (diamètre) à planter sur la façade de la propriété ou l'emprise de chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve (c'est-à-dire un rapport d'inspection et un permis de démolition), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 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.

4. Que la propriétaire fournisse la preuve (c'est-à-dire un rapport d'inspection et un permis de démolition), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 toutes les structures accessoires ont été démolies conformément au permis de démolition ou déplacées conformément au Règlement de zonage.
5. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 existante (c'est-à-dire la piscine) qui chevauche la ligne de morcellement proposée a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
6. Que la propriétaire présente une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
7. Que la 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 de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée à la satisfaction du **gestionnaire de**

l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.

8. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, aux frais de la propriétaire, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété pour traiter des clauses restrictives et des avis qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs;
- i. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que ce logement a été équipé d'un système de chauffage à air pulsé et que les conduits, etc. ont été dimensionnés pour accueillir la climatisation centrale. L'installation de la climatisation centrale par l'acheteur/locataire permettra aux fenêtres et aux portes extérieures de rester fermées, garantissant ainsi que les niveaux sonores intérieurs sont conformes aux critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique »; et
 - ii. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que les niveaux de bruit dus à l'augmentation de la circulation routière peuvent être préoccupants, interférant occasionnellement avec certaines activités des occupants du logement, car le niveau sonore extérieur dépasse les critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique ».

L'entente doit être à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier 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.

9. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur le boulevard Belcourt en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de

la Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 bien été enregistrée sur le titre. Si le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

10. Que la 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 les demandes d'autorisation.
11. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » aux cessions pour lesquelles 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 20 octobre 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 À LA REQUÉRANTE :

La requérante est invitée 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°: D08-01-22/B-00208 & D08-01-22/B-00209
Owner(s) / Propriétaire(s): 13708225 Canada Inc.
Location / Emplacement: 1696 Belcourt Boulevard

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 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
September 29, 2022 / 29 septembre 2022**


Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier