



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-00193
Propriétaire(s) :	Bouchra Elalami Elhlimi, Samir Elamri et Abdelahad Alami Hlimi,
Adresse :	13, rue Bell Park
Quartier :	6 – Stittsville
Description officielle :	lot 12, plan enregistré 655
Zonage :	R1D
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

Les propriétaires souhaitent lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de permettre la construction de deux maisons isolées abritant des logements secondaires, une maison sur chacune des parcelles nouvellement créées, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

AUTORISATION REQUISE :

Les propriétaires sollicitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.

Le terrain qui sera morcelé est représenté par la partie 1 du plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Il aura une façade de 16 mètres sur l'avenue Bell Park, une profondeur de 42,03 mètres et une superficie de 671,75 mètres carrés. Il est situé aux 13, 13B, rue Bell Park.

Les terrains à conserver, indiqués comme la partie 2 sur le plan, auront une façade de 16 mètres sur l'avenue Bell Park, une profondeur de 42,04 mètres et une superficie de 671,75 mètres carrés. Ils sont situés aux 15, 15B, rue Bell Park.

L'approbation de la demande aura pour effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00169 et D08-02-22/A-00170) ont été déposées et seront entendues en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe a fait prêter serment à Dustin Poole, agent des requérants, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Était également présent Sean Harrigan, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris des lettres d'opposition de la part de résidents du voisinage.

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 la demande.

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 les propriétaires fournissent 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. Des précisions sur le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbanisme responsable.

2. Que les propriétaires fournissent la 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**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle 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, les propriétaires devront les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à leurs propres frais.

Dans le cas de la création de parcelles vacantes, les propriétaires doivent fournir la 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**, ce que la Direction générale doit confirmer par écrit au Comité, que la parcelle a accès à des services suffisants dont la capacité est adéquate.

3. Que les propriétaires fournissent 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 deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée 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**.
4. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, à leurs propres frais et 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**, afin d'exiger la pose, à leurs frais, d'un revêtement d'asphalte sur la rue Bell Park 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 compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance, 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 désigné de la direction désignée 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.

5. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais et 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**, prévoyant l'engagement ou l'avis suivant qui s'applique au terrain et lie les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La Ville d'Ottawa a déterminé qu'il existe dans le secteur des sols argileux marins potentiellement sensibles qui pourraient nécessiter des solutions géotechniques détaillées propres au site pour permettre l'aménagement. La Ville d'Ottawa n'a aucune responsabilité, financière ou autre, de fournir des solutions à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité des propriétaires. »

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.

6. Que les propriétaires fournissent 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 le logement existant a été enlevé ainsi que toutes les structures secondaires, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.
7. Que les propriétaires fournissent la preuve que les deux (2) arbres municipaux existent toujours dans l'emprise municipale devant les propriétés. Si les deux arbres municipaux existent toujours, les propriétaires doivent fournir un plan d'implantation révisé et un rapport d'information sur les arbres (RIA) 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 rapport doit être préparé par un arboriculteur, identifiant tous les arbres protégés en vertu du Règlement sur la protection des arbres de la Ville et répondant aux normes des lignes directrices de la Ville sur les rapports

de conservation des arbres, y compris les mesures d'atténuation particulières lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé. S'il ne reste aucun arbre municipal, cette condition sera réputée satisfaite.

8. Que les propriétaires fournissent un plan de plantation d'arbres, à leurs frais et 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**, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm ou le nombre requis d'arbres de compensation à planter sur chaque lot après la construction. Les propriétaires doivent conclure une entente avec la Ville, 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**, qui exige la plantation des arbres proposés dans le plan de plantation d'arbres.
9. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **directeur de la Direction des services d'infrastructure, ou de la personne désignée**, à confirmer par écrit par la Direction au Comité, que tous les frais d'amélioration locale (c'est-à-dire eau, égout, route) et tous les frais de façade d'eau en souffrance (au taux de 190 \$/m) applicables aux parcelles morcelée et conservée ont été payés en totalité. Le paiement sera effectué à la Division de la gestion de l'infrastructure. Une copie de la preuve de paiement doit être fournie 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**.
10. Que les propriétaires déposent 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.
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 les propriétaires déposent 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 18 août 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 AUX REQUÉRANTS :

Les requérants sont invités 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-00193
Owner(s) / Propriétaire(s): Bouchra Elalami Elhlimi, Samir Elamri & Abdelahad Alami Hlimi
Location / Emplacement: 13 Bell Park Street

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

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et à la justification ci-devant rendues par le Comité de dérogation.

“Fabian Poulin”

**FABIAN POULIN
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Terence Otto”

**TERENCE OTTO
MEMBER / MEMBRE**

“Steven Lewis”

**STEVEN LEWIS
MEMBER / MEMBRE**

“Martin Vervoort”

**MARTIN VERVOORT
MEMBER / MEMBRE**

“Jocelyn Chandler”

**JOCELYN CHANDLER
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
July 29, 2022 / 29 juillet 2022

**Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire**