

## DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	14 avril 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00068 et D08-01-23/B-00069
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Xuejie Chan et Jing Zhang
<b>Adresse de la propriété :</b>	91, rue Concord Nord
<b>Quartier :</b>	17 – Capitale
<b>Description officielle :</b>	Lot 3, à l'est de la rue Concord, plan enregistré 48
<b>Zonage :</b>	R4UD
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	5 avril 2023

### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'un duplex de deux étages. Le duplex de trois étages existant restera.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] Les propriétaires sollicitent 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-00068	12,11 m	30,22 m	365,8 m <sup>2</sup>	1	91, rue Concord N. (duplex de trois étages existant)
B-00069	8,06 m	30,22 m	243,6 m <sup>2</sup>	2	93, rue Concord N.

					(duplex de deux étages proposé)
--	--	--	--	--	---------------------------------

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

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] Le président du groupe fait prêter serment à Jasmine Paoloni, agente des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

### Résumé des observations orales

- [5] Mme Paoloni donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité, confirmant que les propriétaires proposent de construire un duplex sur le terrain qu'il est prévu morceler.
- [6] Mme Paoloni confirme qu'elle n'a aucune inquiétude quant aux conditions d'approbation demandées par la Ville, telles que décrites dans le rapport d'urbanisme de la Ville.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, est aussi présente.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

## DEMANDES ACCORDÉES

### Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [8] 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 sur l'aménagement du territoire*, 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).

### 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 du Comité peut obtenir sur demande :
- Les demandes et les documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans et l'information sur les arbres.
  - Le rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation.
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve.
  - Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, sans commentaires.
  - Hydro One, en date du 24 mars 2023, sans commentaires.
  - Ministère des Transports, en date du 22 mars 2023, sans réserve.

### 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 accorde les demandes.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [12] Au vu des preuves fournies, 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 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.
- [13] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc 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 (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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 leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville, selon le cas. Ces services ne doivent pas traverser la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, les propriétaires devront déplacer les services existants ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à leurs propres frais. En outre, les propriétaires doivent se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, tel que modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

2. Que les propriétaires présentent la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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 – Centre 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**.
3. Que les propriétaires cèdent à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection des rues Concord et Havelock, tous les frais étant à la charge des propriétaires, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
4. **Condition relative au bruit pour la partie 1 (terrain conservé) :**  
  
Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété pour traiter des engagements/avis qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs;

« La propriété est située à proximité de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (à moins de 50 m de l'autoroute 417) et peut donc être soumise au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être conclue à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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**. 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.

5. **Condition relative au bruit pour la partie 2 (terrain morcelé) :**

Les propriétaires doivent préparer une étude d'atténuation du bruit conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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**. Les propriétaires doivent également conclure avec la Ville une entente qui les contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. 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.

6. Les propriétaires/requérants préparent et soumettent un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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 à planter sur chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain lorsqu'un volume de sol est adéquat.
7. Les propriétaires, ou tout autre propriétaire subséquent, reconnaissent et acceptent qu'ils doivent obtenir un permis pour enlever l'entrée de cour donnant sur la rue Concord. L'enlèvement doit être conforme au Règlement sur les voies d'accès privées de la Ville, soit le Règlement n° 2003-447, modifié, et être soumis à l'approbation des **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain**. De plus, tous les travaux devant être effectués par les propriétaires dans les emprises municipales doivent être conformes aux spécifications et aux règlements de la Ville. Les propriétaires, ou leur entrepreneur, sont tenus d'obtenir tous les permis de terrassement nécessaires avant d'entreprendre des travaux dans l'emprise municipale. Il est en outre entendu et convenu que le remblayage de tous les travaux de terrassement routier susmentionnés doit être à la satisfaction du **directeur des Services d'infrastructure**.

8. Les propriétaires, ou tout autre propriétaire subséquent, reconnaissent et acceptent qu'ils doivent obtenir un permis de voie d'accès privée pour rendre légale l'entrée de cour donnant sur la rue Havelock. De plus, les voies d'accès privées doivent être conçues et situées conformément au Règlement sur les voies d'accès privées de la Ville, soit le Règlement n° 2003-447, modifié, et être soumises à l'approbation des **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain**. De plus, tous les travaux devant être effectués par les propriétaires dans les emprises municipales doivent être conformes aux spécifications et aux règlements de la Ville. Les propriétaires, ou leur entrepreneur, sont tenus d'obtenir tous les permis de terrassement nécessaires avant d'entreprendre des travaux dans l'emprise municipale. Il est en outre entendu et convenu que le remblayage de tous les travaux de terrassement routier susmentionnés doit être à la satisfaction du **directeur des Services d'infrastructure**.
9. Que les propriétaires et leurs successeurs, le cas échéant, de l'avis (et à la discrétion exclusive) du gestionnaire des **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain, ou de la personne désignée**, reconnaissent et acceptent qu'ils doivent conclure une entente d'empiètement pour permettre l'empiètement, y compris, mais non de façon limitative, de murs de soutènement, de clôtures, d'**escaliers**, de rampes, de structures annexes ou de structures qui sont de nature permanente dans l'emprise municipale. Les propriétaires doivent, à leurs propres frais, fournir un plan de renvoi préliminaire aux **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain ainsi qu'à l'arpenteur-géomètre de la Ville** aux fins d'examen et d'approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement des titres fonciers. Immédiatement après l'enregistrement de l'**entente d'empiètement**, les propriétaires assument à perpétuité les responsabilités relatives à l'entretien et au remplacement. Les propriétaires et leurs successeurs reconnaissent et acceptent que la présente entente est exécutoire et qu'elle doit être rédigée à la satisfaction du directeur des **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain ainsi qu'à l'arpenteur-géomètre de la Ville, ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville**. De plus, le Comité demande la confirmation des **Services juridiques de la Ville** que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété. En outre, les propriétaires doivent être informés que s'ils ne reçoivent pas l'approbation requise, ils devront enlever de l'emprise municipale les structures, éléments ou dispositifs qui s'y trouvent ou les réinstaller sur une propriété privée avant que l'autorisation provisoire ne leur soit accordée.
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 de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée**. Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, 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 les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »  
STAN WILDER  
MEMBRE

Absente  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

Absent  
MICHAEL WILDMAN  
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 avril 2023**.



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 mai 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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**

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.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436