

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	26 janvier 2024
<b>Groupe :</b>	2 – Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00310, D08-01-23/B-00311 et D08-01-23/B-00312
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Abdelhafid Wali-Eddine et Fatima Aahra el Khaldi
<b>Adresse de la propriété :</b>	2598, chemin Pagé
<b>Quartier :</b>	19 – Orléans
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 6, concession 3 (façade des Outaouais), canton géographique de Gloucester
<b>Zonage :</b>	R1WW
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	16 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en trois parcelles distinctes afin de créer trois nouveaux lots aux fins d'aménagement résidentiel futur. La maison existante sera démolie.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité pour morceler leur bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1, 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00310	10,16 metres	45,72 metres	464,6 m <sup>2</sup>	1	2596, chemin Pagé

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00311	50,77 mètres	25,75 mètres	464.9 m <sup>2</sup>	2	2598, chemin Pagé
B-00312	10,16 mètres	45.72 mètres	464,5 m <sup>2</sup>	3	2598, chemin Pagé

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] Abdelhafid Wali-Eddine, agent des requérants, et Jerrica Gilbert, urbaniste, sont présents.
- [4] Il n'y a aucune objection à ce que ces demandes soient acceptées sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

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

- [5] 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**

- [6] 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 janvier 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 19 décembre 2023, sans aucune préoccupation

#### **Effet des observations sur la décision**

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [8] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « les parcelles morcelées et conservées seront conformes aux exigences du Règlement de zonage pour la zone R1WW, qui requiert une largeur de lot minimale de 9 mètres et une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés. Les dimensions réduites des lots seront compatibles avec celles qui caractérisent le voisinage immédiat ».
- [9] 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.

[10] 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 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 no 2022-280, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
2. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et 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 la personne désignée, que les parcelles, tant les parcelles morcelées que les parcelles conservées, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville, et ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. 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, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
3. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée**, que la maison unifamiliale située au 2598, chemin Pagé a été démolie ou enlevée en vertu d'un permis de construire.
4. Que les propriétaires fournissent un plan de nivellement et de drainage ainsi qu'un plan de viabilisation du site combinés, qui indiquent l'emplacement des structures proposées (entrées de cour, murs de soutènement, saillies, etc.), déterminés en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Est 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 rapport d'information sur les arbres existant peut nécessiter une révision pour refléter ces modifications. Les plans peuvent être présentés sur une ou plusieurs feuilles, mais doivent comprendre les renseignements suivants :

- a. Le plan de nivellement et de drainage doit être préparé par un professionnel compétent : ingénieur (ing.), technicien-spécialiste agréé en ingénierie (T.S.A.I.), arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O.), architecte paysagiste (OLA) ou architecte (OAO) et respecter les éléments suivants :
  - i. Spécifications minimales du plan de nivellement et de viabilisation des terrains intercalaires viabilisés et
  - ii. Les dessins normalisés, les règlements et les lignes directrices de la Ville d'Ottawa, modifiés.
- b. Le plan de viabilisation du site doit être préparé par un professionnel compétent : ingénieur (ing.), technicien-spécialiste agréé en ingénierie (T.S.A.I.), arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O.), et respecter les exigences indiquées pour le plan de nivellement et de drainage.
- c. Dans le cas d'une parcelle vacante qui est en voie d'être créée, les plans doivent montrer une enveloppe de bâtiment conceptuelle afin d'établir que le terrain peut être nivelé jusqu'à une sortie de drainage suffisante et légale, qu'il a accès à des services dont la capacité est adéquate et qui suit les recommandations du RIA.
- d. Les informations suivantes, tirées du RIA, doivent être incluses dans les plans de nivellement et de viabilisation afin de garantir que ces éléments sont conçus de manière à respecter les recommandations du TIR :
  - i. Emplacements relevés de tous les arbres protégés sur l'emplacement visé et à proximité de celui-ci;
  - ii. Emplacement des clôtures de protection des arbres;
  - iii. Mesures du tronc de l'arbre ou des arbres jusqu'à la limite la plus proche de l'excavation ou des changements de niveau;
  - iv. Toute note relative à l'excavation ou aux changements de niveau à l'intérieur de la zone critique des racines, tel qu'il est recommandé dans le RIA (p. ex. utilisation de la technologie Hydrovac, forage directionnel ou recouvrement des services à l'extérieur de la zone critique des racines) et
  - v. Emplacements de plantation proposés dans le plan de plantation d'arbres connexe, s'il est fourni.
5. Que les propriétaires fournissent un plan de nivellement et de viabilisation ou un plan des conditions existantes, des enlèvements et de la mise hors service montrant les services existants et l'emplacement du recouvrement, à déterminer en fonction de l'impact le plus faible sur les arbres protégés existants, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Est 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 les propriétaires élaborent et présentent un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité - Est 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 désignés**, indiquant l'emplacement, l'espèce et la taille approximative du nombre précis d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont permis.
7. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est 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, aux frais des propriétaires, d'un revêtement d'asphalte sur le chemin Pagé, si le plan de viabilisation du site approuvé indique trois fissures et plus dans la surface asphaltée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le **gestionnaire de l'Unité – Est 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 la personne désignée**, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est réputée remplie.

8. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est 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**, que tous les frais d'amélioration locale (c'est-à-dire eau, égout, route) et tous les frais de façade sur l'eau en souffrance (au taux de 190 \$/m, et au taux de 135 \$/m pour les égouts en 2023) applicables aux parcelles, tant les parcelles morcelées et que les parcelles conservées, 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 **gestionnaire de l'Unité – Est 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.**

9. Les propriétaires doivent concevoir les unités d'habitation en prévoyant l'ajout de la climatisation centrale à la discrétion de l'occupant et conclure une entente avec la Ville, aux frais des propriétaires, laquelle doit être enregistrée sur le titre de propriété pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui lient le ou les futurs propriétaires lors des transferts subséquents, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source de bruit environnemental existante. Les deux conditions suivantes seront incluses dans l'entente susmentionnée :
- i. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que cette unité d'habitation a été équipée 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 de l'unité d'habitation, 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 ».
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.



*Absent*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« George Barrett »  
GEORGE BARRETT  
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« Heather MacLean »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« Julianne Wright »  
JULIANNE WRIGHT  
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 **26 janvier 2024**.

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 **15 février 2024**, 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.

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

### **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