



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION AUTORISATION

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

<b>Dossier(s) :</b>	D08-01-22/B-00261
<b>Propriétaire(s) :</b>	Cody Shantz
<b>Adresse :</b>	1175, chemin Manotick Station
<b>Quartier :</b>	20 – Osgoode
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 15, concession 3, canton géographique d'Osgoode
<b>Zonage :</b>	RU
<b>Règlement de zonage :</b>	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 :**

Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison individuelle isolée sur la parcelle nouvellement créée.

#### **AUTORISATION REQUISE :**

Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.

Les terrains qui seront morcelés, indiqués sur le croquis déposé avec la demande, auront une façade de 70 mètres, une profondeur irrégulière de 116 mètres et une superficie de 8012,8 mètres carrés. Cette propriété comprendra une maison individuelle isolée dont l'adresse municipale sera le 2142, chemin Manotick Station.

Les terrains qui seront conservés, indiqués sur le croquis, auront une façade de 580 mètres, une profondeur irrégulière de 410 mètres et une superficie de 10 ha. Cette propriété demeurera vacante et sera située au 2165, chemin Manotick Station.

La demande indique 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 :**

Le président du Groupe a fait prêter serment à Ellen Potts, agente du requérant, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme Potts a confirmé qu'elle était d'accord avec les conditions demandées par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville et par la Conservation de la Nation Sud (CNS).

**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.

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 efficace 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 » à l'égard de la demande. Compte tenu des éléments de preuve, la Majorité du Comité (le membre J. Chandler est dissident) est convaincue 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. La Majorité du Comité est également convaincue 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, la Majorité du Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, la Majorité du 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 le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses 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 organiques, des sols argileux marins et des pentes instables (associées au cours d'eau) 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 du propriétaire. »

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.

2. Que le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses 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 ne garantit pas la qualité ou la quantité des eaux souterraines. Si, à une date ultérieure, la qualité ou la quantité des eaux souterraines devient déficiente, la Ville d'Ottawa n'a aucune responsabilité, financière ou autre, de fournir des solutions à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité du propriétaire. »

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.

3. Que le propriétaire cède, si nécessaire, sans frais pour la Ville d'Ottawa, une façade suffisante sur les terrains morcelés et conservés pour permettre une emprise routière mesurant 13 mètres à partir de la médiane du chemin Manotik Station et 13 mètres à partir de la médiane du chemin Herberts Corners. Le propriétaire doit fournir à l'arpenteur-géomètre de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige des Services juridiques de la Ville qu'ils confirment par écrit que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré.

Si l'arpenteur du propriétaire détermine que la condition d'élargissement a déjà été remplie, cela doit être indiqué sur le plan de renvoi provisoire et soumis à l'approbation de l'arpenteur-géomètre de la Ville. Le Comité exige de l'arpenteur-

géomètre de la Ville qu'il confirme par écrit que l'élargissement n'est pas nécessaire.

Si le propriétaire souhaite conserver temporairement la clôture existante à l'intérieur des terrains destinés à l'élargissement jusqu'à ce que la Ville aménage ces derniers, le propriétaire doit signer (et enregistrer, au besoin) une entente d'empiètement ou une lettre de tolérance à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville confirmant qu'une lettre de tolérance ou une entente d'empiètement a été signée (et enregistrée, au besoin) ou qu'elle ne sera pas nécessaire.

4. Que le propriétaire fournisse 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 concernant le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbaniste responsable.
5. Que le propriétaire fournisse un rapport, à la satisfaction de la Ville d'Ottawa, démontrant l'adéquation de l'aquifère en ce qui concerne la qualité et la quantité pour soutenir l'aménagement proposé, à défaut de quoi le propriétaire doit construire un nouveau puits sur le lot morcelé et fournir un rapport, à la satisfaction de la Ville d'Ottawa, démontrant l'adéquation de l'aquifère en ce qui concerne la qualité et la quantité pour soutenir l'aménagement proposé. Le rapport doit comprendre une évaluation de l'impact de la fosse septique sur la qualité de l'eau de l'aquifère récepteur.

Le rapport du propriétaire doit démontrer ce qui suit à la Ville d'Ottawa :

- a. Que la construction de tout nouveau puits sur la parcelle morcelée est conforme aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs;
- b. Que la qualité de l'eau est conforme aux règlements, normes, lignes directrices et objectifs du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs;
- c. Que la quantité d'eau est conforme à toutes les exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs et
- d. Que l'évaluation de l'impact de la fosse septique répond aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs.

Un ingénieur ou un géoscientifique professionnel qualifié doit préparer le rapport. Il incombe au propriétaire de coordonner le travail de la personne qui fore un

nouveau puits, si nécessaire, et du professionnel mentionné dans le présent document afin de satisfaire correctement à cette condition.

Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation particulières ou des exigences de conception, le propriétaire doit conclure avec la Ville, à ses propres frais, une entente d'aménagement qui doit être enregistrée sur le titre de propriété et qui comprend ces recommandations. Dans les cas où le site visé présente des sols sensibles, le forage d'un puits ou la cession d'une réserve de 30 centimètres peut être requis. Tant le rapport que toute demande d'aménagement nécessaire doivent être préparés 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.**

Le rapport doit être préparé conformément à la procédure D-5-4 « Directive technique relative aux systèmes d'assainissement individuels sur place : Évaluation des risques d'impact sur la qualité de l'eau » et la procédure D-5-5 « Directive technique sur les puits privés : Évaluation de l'approvisionnement en eau ».

6. Que le propriétaire fournisse une Étude d'impact sur l'environnement (ÉIE) révisée 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.** Si le rapport approuvé contient des recommandations et/ou des mesures d'atténuation, le propriétaire doit conclure avec la Ville et, à ses propres frais, une entente d'aménagement à ajouter au titre de propriété qui comprend les recommandations du rapport et/ou les mesures d'atténuation.
7. Le propriétaire doit fournir un levé, préparé par un arpenteur autorisé dans la province de l'Ontario, 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 confirme que le lot morcelé a une superficie minimale de 0,8 hectare et que le lot conservé a une superficie minimale de 10 hectares.
8. Que le propriétaire soumette une reconnaissance écrite, à la satisfaction de la **Conservation de la Nation Sud,** selon laquelle les cessionnaires des lots seront avisés par écrit que :
  - a. toute interférence avec un fossé ou un cours d'eau, et tout aménagement à moins de 120 m d'une terre humide d'importance provinciale nécessitera un

permis de Conservation de la Nation Sud et des restrictions peuvent s'appliquer; et

- b. le lot morcelé a été identifié par Agriculture et Agroalimentaire Canada comme ayant des sols organiques qui peuvent avoir un impact sur l'aménagement du lot. Une étude géotechnique par un professionnel qualifié peut être nécessaire pour déterminer si le danger est présent et pour fournir des recommandations au sujet de l'aménagement du lot.
9. Que le propriétaire complète l'Étude d'impact sur l'environnement délimitée préparée par Parsons, datée de juillet 2022, à la satisfaction de la **Conservation de la Nation Sud**.
10. 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 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 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 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<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 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](mailto: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 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°:** D08-01-22/B-00261  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Cody Shantz  
**Location / Emplacement:** 2165 Manotick Station Road

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.

***“Fabian Poulin”***

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

***“Terence Otto”***

**TERENCE OTTO  
 MEMBER / MEMBRE**

***“Martin Vervoort”***

**MARTIN VERVOORT  
 MEMBER / MEMBRE**

***“Steven Lewis”***

**STEVEN LEWIS  
 MEMBER / MEMBRE**

***Dissent / Dissidente***

**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***  
**September 29, 2022 / 29 septembre 2022**

**Michel Bellemare**  
**Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**