

**DÉCISION  
AUTORISATION**Article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

<b>Date de la décision :</b>	16 décembre 2022
<b>Dossier(s) :</b>	D08-01-22/B-00296
<b>Propriétaire(s) :</b>	Luc et Julie Martin
<b>Adresse :</b>	5134, chemin Piperville
<b>Quartier :</b>	19 - Cumberland
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 11, concession 3, canton géographique de Gloucester
<b>Zonage :</b>	RU
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	7 décembre 2022

**OBJET DE LA DEMANDE :**

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes pour créer un nouveau lot en vue de la construction d'un nouveau poste de transformation municipal.

**AUTORISATION REQUISE :**

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain qui sera morcelé, illustré sur un croquis déposé avec la demande, aura une façade de 58,4 mètres sur le chemin Piperville, une profondeur irrégulière de 152 mètres et une superficie de 16 300 mètres carrés. Cette parcelle est actuellement vacante et sera située au 5136, chemin Piperville.
- [4] Le terrain qui sera conservé, illustré sur ledit croquis, aura une façade de 98,38 mètres sur le chemin Piperville, une profondeur de 265,4 mètres et une superficie de 48 881,41 mètres carrés. Cette parcelle comprend la maison isolée existante et les structures accessoires, dont l'adresse municipale est le 5134, chemin Piperville.
- [5] 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

- [6] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, afin de permettre aux requérants de mener à bien une étude d'impact sur l'environnement (EIS).
- [7] Lors de l'audience, le Comité entend Barrett Wagar, agent des requérants, qui affirme qu'il n'est pas en faveur de la demande d'ajournement et réclame que l'audience de la demande se poursuive comme prévu.
- [8] Stephan Kukkonen, de la DGPIDE, est également présent. Il réitère la demande de la Direction générale d'exiger une EIE avant l'audience de la demande, car l'emplacement en question comporte d'importantes caractéristiques du patrimoine naturel qui seraient fragmentées par le morcellement proposé.
- [9] M. Wagar explique que le poste de transformation municipal proposé sur le terrain devant être morcelé sera assujéti à la *Loi sur les évaluations environnementales*, en vertu de laquelle une approbation d'évaluation environnementale de portée générale sera nécessaire, ce qui exige la réalisation d'une EIE et d'autres études techniques.
- [10] La demande est reportée pour être entendue plus tard dans l'ordre du jour.
- [11] Au rappel, le président du Groupe fait prêter serment à M. Wagar qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage d'avis ont été respectées. Dans sa présentation au Comité, M. Wagar indique que l'aménagement proposé sur les terrains morcelés serait soumis à un processus d'examen d'étude rigoureux et que toute EIE dépasserait la norme exigée par la Ville. Il a également indiqué qu'Hydro Ottawa était prête à assumer le risque si l'EIE n'était pas satisfaisante et que le morcellement n'était pas parfait.
- [12] M. Kukkonen aborde la question de la demande d'une étude d'impact sur l'environnement. Il souligne qu'il serait préférable qu'une EIE soit effectuée avant que le Comité ne prenne une décision sur la demande. Toutefois, si les requérants sont conscients du risque de ne pas pouvoir remplir cette condition, les Services de planification sont prêts à aller de l'avant sous réserve que l'EIE devienne une condition d'approbation. M. Kukkonen fait également remarquer que la Ville a des considérations environnementales différentes de celles des autres organismes de réglementation, de sorte que l'EIE devrait faire l'objet d'un examen distinct par le responsable des questions environnementales de la Ville.
- [13] Aurel Lebel, résident du 5137, chemin Piperville, est également présent. Il indique que Fraser Bastien, d'Hydro Ottawa, a répondu à ses préoccupations écrites soumises avant l'audience. M. Bastien est également présent.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDE ACCORDÉE**

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [15] 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) :

[16] **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).

- [17] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » concernant la demande, souligne la présence potentielle de caractéristiques du patrimoine naturel et demande qu'une étude d'impact sur l'environnement soit fournie avant l'audience de la demande. Toutefois, le Comité estime qu'il est approprié d'accorder une exception dans ce cas parce que l'aménagement proposé fera l'objet d'un processus d'évaluation environnementale rigoureux.
- [18] 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.
- [19] 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 obtiennent une modification au Règlement de zonage, 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, afin que les terrains morcelés soient rezonés à une zone appropriée pour l'utilisation future proposée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.

2. Que les propriétaires présentent une étude d'impact sur l'environnement préparée par des professionnels 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 recommande des mesures d'atténuation spécifiques, les propriétaires doivent conclure une entente d'aménagement avec la Ville, 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**, afin de mettre en œuvre les mesures d'atténuation recommandées, telles que décrites dans l'étude d'impact sur l'environnement approuvée.

3. Conformément à l'article 50.1(25) c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à l'appendice 1 du Plan officiel actuel de la Ville et à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville, les propriétaires reconnaissent et conviennent qu'ils cèdent à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade des terrains donnant sur le chemin Piperville, mesurant 13 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée/de l'emprise contiguë. L'élargissement exact doit être déterminé par un levé officiel. Les propriétaires doivent fournir à l'arpenteur de la Ville un plan de renvoi indiquant l'élargissement, pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels. Les propriétaires doivent 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Les coûts seront tous assumés par les propriétaires.
4. 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 que la zone comporte une topographie karstique potentielle et présumée, des sols organiques, des affleurements rocheux et des sols minces qui peuvent nécessiter des solutions d'ingénierie géotechnique détaillées spécifiques 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle elle a été enregistrée sur le titre.

5. 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**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que chaque parcelle existante est dotée de son propre système d'égout, de son propre système de drainage des eaux pluviales et de son propre puits et que ces systèmes ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si les systèmes traversent la ligne de morcellement proposée, ne sont pas indépendants ou ne respectent pas les exigences d'espacement minimal du Code du bâtiment de l'Ontario et des lignes directrices d'analyse hydrogéologique/du terrain de la Ville d'Ottawa, les propriétaires devront déplacer les systèmes existants ou en construire de nouveaux, à leurs propres frais.
6. Que les propriétaires fournissent la preuve du paiement 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'urbaniste responsable.
7. 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.
8. 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

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

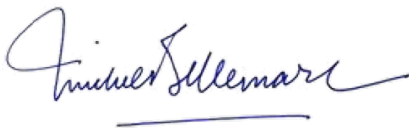
« *Terence Otto* »  
TERENCE OTTO  
MEMBRE

« *Steven Lewis* »  
STEVEN LEWIS  
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »  
MARTIN VERVOOT  
MEMBRE

« *Jocelyn Chandler* »  
JOCELYN CHANDLER  
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 **16 décembre 2022**.



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 **5 janvier 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 TOTA de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOTA 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