

## DÉCISION AUTORISATION

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

**Date de la décision :** 16 décembre 2022  
**Dossier(s) :** D08-01-22/B-00323 et D08-01-22/B-00324  
**Propriétaire(s) :** Robert et Barbara Wilson  
**Adresse :** 4104, chemin Torbolton Ridge  
**Quartier :** 5 - West Carleton-March  
**Description officielle :** Lot 13, concession 2, canton géographique de Torbolton  
**Zonage :** RU  
**Règlement de zonage :** 2008-250  
**Date de l'audience :** 7 décembre 2022

### OBJET DES DEMANDES :

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en trois parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour aménagement résidentiel futur.

### AUTORISATION REQUISE :

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est illustrée sur un croquis qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Lot	Adresse municipale
B-00323	62 m	84 m (irrégulière)	0,8 hectare	1	4062, chemin Torbolton Ridge
B-00324	96 m	86 m (irrégulière)	0,8 hectare	2	4094, chemin Torbolton Ridge

- [3] Le terrain conservé, indiqué sur ledit croquis, aura une façade de 53 mètres et une superficie de 36,54 ha (90,31 acres). Ce lot comprend la maison isolée existante, un atelier et trois structures accessoires (granges) et sera situé au 4104, chemin Torbolton Ridge.

- [4] Les demandes indiquent 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

- [5] Le président du Groupe fait prêter serment à Robert Wilson, propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [6] Le Comité entend une présentation de Tracy Zander, agente des requérants, qui indique qu'une étude sur le bruit est jointe aux demandes en raison de la proximité d'un corridor ferroviaire; l'étude porte également sur les vibrations. Elle ajoute que l'entente d'aménagement demandée semble permettre la réalisation d'une étude sur les vibrations, si nécessaire, au moment de l'aménagement.
- [7] Stephen Kukkonen, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, exprime les préoccupations de la DGPIDE concernant le bruit et les vibrations en raison de la proximité des lots proposés avec un corridor ferroviaire. M. Kukkonen reconnaît que le rapport sur le bruit soumis a aidé à déterminer les conditions demandées par la DGPIDE, mais il fait référence au Plan officiel de 2003, qui stipule que tout aménagement à moins de 75 mètres d'un corridor ferroviaire doit être appuyé par une étude sur les vibrations. En réponse aux questions du Comité, il est reconnu qu'il n'y a aucune voie ferrée dans le corridor, et que ce dernier est actuellement utilisé comme un sentier récréatif.
- [8] Brittany Moy, de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, est également présente.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

## DEMANDES ACCORDÉES

- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [10] 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) :
- [11] **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).

- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations mineures » concernant la proximité des lots proposés par rapport au corridor ferroviaire adjacent. Toutefois, la Majorité du Comité est convaincue que le corridor ferroviaire sert actuellement de sentier récréatif, qu'il serait difficile de mener une étude sur les vibrations dans les circonstances et que, par conséquent, la condition ne devrait pas être imposée.
- [13] 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.
- [14] 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 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 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 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.

2. 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 des sols organiques, des sols minces et des argiles marines sensibles 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.

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 Torbolton, 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. Tous les coûts sont à la charge des propriétaires.
4. Que les propriétaires fournissent 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 les propriétaires doivent 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 des propriétaires doit démontrer ce qui suit à la Ville d'Ottawa :

- 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;
- 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;
- 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
- 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 aux propriétaires 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, les propriétaires doivent conclure avec la Ville, à leurs 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 ».

5. Que les propriétaires fournissent la preuve du paiement versé à la Ville d'Ottawa en contrepartie de la cession de terrain aux fins de 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.
6. 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, ses ayants droit ou ses successeurs ont des emprises/droits de passage à moins de 300 mètres des terrains visés par les présentes, et il est possible que des modifications ou des agrandissements soient apportés aux installations ferroviaires sur ces emprises/droits de passage à l'avenir, y compris la possibilité que la compagnie de chemin de fer, ses ayants droit ou ses successeurs, comme il est mentionné ci-dessus, étendent leurs activités, ce qui pourrait nuire au milieu de vie des résidents du voisinage, malgré l'inclusion de mesures d'atténuation du bruit et des vibrations dans la conception de l'aménagement et des logements individuels isolés. La Ville d'Ottawa n'est pas responsable des plaintes ou des réclamations découlant de l'utilisation de ces installations ou de ces activités sur ou sous les emprises/droits de passage susmentionnés.

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.

7. 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 :

« Un corridor ferroviaire existe à proximité; les occupants ne feront aucune réclamation à la Ville d'Ottawa ou à tout futur exploitant ferroviaire pour l'utilisation de ces installations et/ou des activités sur, au-dessus ou au-dessous de l'emprise susmentionnée. »

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.

8. 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 :

« Les propriétaires, ou tout propriétaire ultérieur de la totalité ou d'une partie des terrains visés, reconnaît et accepte que toutes les recommandations de l'étude de faisabilité sur le bruit du 4104 Torbolton, préparée par BT Engineering, ainsi que les Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité

des opérations ferroviaires doivent être intégrées à tout aménagement proposé, nonobstant d'autres exigences plus prudentes. »

« Comme exigence pour la délivrance de tout permis de construire, les propriétaires, ou tout propriétaire ultérieur de la totalité ou d'une partie des terrains visés, reconnaissent et conviennent que les mesures d'atténuation suivantes doivent être incorporées dans l'aménagement du lot dont l'adresse municipale sera le 4062, chemin Torbolton Ridge, et dans la construction de toute habitation :

- a. L'exigence d'un retrait de 30 mètres par rapport au corridor ferroviaire.
- b. Le ou les logements doivent être construits en maçonnerie ou en béton équivalent.
- c. Les fenêtres doivent être réduites au minimum et des fenêtres à double vitrage doivent être utilisées avec des joints acoustiques complets sur les murs faisant face à la voie ferrée.
- d. L'air climatisé doit être fourni pour permettre l'occupation sans ouvrir les fenêtres.
- e. Le mur anti-bruit spécifié de 3 mètres devrait être modifié à 2,5 mètres et la berme devrait être élevée de 2,5 mètres à 3 mètres. En l'absence de conception, le mur antibruit devrait couvrir la parcelle adjacente au corridor et inclure des murs en aile de 10 mètres. »

« Comme exigence pour la délivrance de tout permis de construire, les propriétaires, ou tout propriétaire ultérieur de la totalité ou d'une partie des terrains visés, reconnaissent et conviennent que les mesures d'atténuation suivantes doivent être incorporées dans l'aménagement du lot dont l'adresse municipale sera le 4062, chemin Torbolton Ridge, et dans la construction de toute habitation :

- a. Déterminer une zone d'aménagement en retrait d'au moins 75 mètres du corridor ferroviaire. Tout aménagement futur doit être contenu dans l'enveloppe d'aménagement définie, sauf si les propriétaires préparent et présentent une étude sur les vibrations 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 mettent en œuvre les mesures d'atténuation recommandées, telles que décrites dans l'étude sur les vibrations approuvée.

- b. Les fenêtres doivent être réduites au minimum et des fenêtres à double vitrage doivent être utilisées avec des joints acoustiques complets sur les murs faisant face à la voie ferrée.
- c. L'air climatisé doit être fourni pour permettre l'occupation sans ouvrir les fenêtres. »

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.

- 9. 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 les demandes d'autorisation.
- 10. 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 »  
STEPHEN LEWIS  
MEMBRE

« Martin Vervoort »  
*Dissident par rapport à la suppression de  
la condition 6*  
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