

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision : 20 janvier 2023
Dossier(s) : D08-01-22/B-00358 et D08-01-22/B-00359
Propriétaire(s) : Scott Lopes et Marie-Katherine Cullen
Adresse : 3218, chemin Klondike
Quartier : 21 – Rideau-Jock
Description officielle : partie du lot 9, concession 6, canton géographique de Rideau
Zonage : RU
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 11 janvier 2023

OBJET DES DEMANDES :

- [1] Lotir la propriété en trois parcelles distinctes pour aménagement résidentiel futur. La maison existante restera sur l'une des parcelles nouvellement créées.

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-00358	~ 50 m	~ 192,5 m	~ 0,96 ha	1	3222, ch. Klondike O. (maison proposée)
B-00359	~ 60 m	~ 192,5 m	~ 1,15 ha	2	3218, ch. Klondike O. (maison existante)

- [3] Les terrains conservés auront une façade de 140 mètres, une profondeur de 785 mètres et une superficie de 17,51 hectares. La parcelle comprendra le garage

d'entreposage et le chalet existants dont l'adresse sera le 3210, chemin Klondike Ouest.

- [4] 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

- [5] Avant l'audience, le Comité reçoit a reçu une demande d'ajournement de Luke Teeft, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, en raison du libellé du nouveau Plan officiel de la Ville concernant les critères relatifs aux morcellements dans la désignation Espace rural. Le Comité convient de procéder à l'examen de la demande, reconnaissant que les conditions demandées répondraient aux préoccupations soulevées par la DGPIDE.
- [6] Le président du Groupe fait prêter serment à Paul Robinson, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [7] M. Robinson souligne les préoccupations relatives à la condition d'élargissement de la route demandée. Il fait également une présentation sur les préoccupations soulevées par la DGPIDE au sujet du libellé du Plan officiel de la Ville. M. Robinson croit que les conditions demandées répondent à ces préoccupations.
- [8] Scott Lopes, un des propriétaires du bien-fonds, est aussi présent à l'audience.
- [9] L'urbaniste de la Ville, Luke Teeft, aborde la question du libellé du nouveau Plan officiel et exprime d'autres préoccupations au sujet des structures accessoires sur la parcelle conservée, qui, selon lui, pourraient être réglées par les conditions demandées.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [11] 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) :
- [12] **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).

- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville « s'oppose » aux demandes, « en raison du libellé du Plan officiel ». Ce rapport reconnaît toutefois que « le personnel chargé de l'examen des projets d'aménagement croit savoir que l'équipe chargée du Plan officiel préparera une modification pour clarifier ce point, comme il avait été demandé à la Province, qui n'a rien fait en ce sens ». Le Comité est donc d'accord avec la ligne de conclusion du document, qui précise que : « le Conseil n'a pas l'intention de ne pas soutenir ce type de demande d'autorisation ». Le rapport fait également état de préoccupations « concernant l'aménagement proposé qui sont axées sur les structures accessoires actuellement situées sur la propriété », lesquelles sont traitées par les conditions demandées.
- [14] 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.
- [15] 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 ultérieur :

« 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 ne sera aucunement tenue,

financièrement ou autrement, de fournir des solutions pour remédier 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** qu'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 potentiels, des sols minces et des argiles marines fragiles qui peuvent nécessiter des solutions d'ingénierie géotechnique détaillées spécifiques au site pour permettre l'aménagement. La Ville d'Ottawa ne sera aucunement tenue, financièrement 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** qu'elle a été enregistrée sur le titre.

3. Que les propriétaires reconnaissent et conviennent qu'ils cèdent à la Ville, au besoin, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade de 255,24 mètres des terrains, mesurant 13 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou 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 que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Les coûts seront tous assumés par les 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 d'un 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.
- 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 en question présente des sols hydrogéologiquement fragiles, le forage d'un puits ou la cession d'une réserve de 30 centimètres peut être exigé. 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 que le paiement a été effectué à la Ville d'Ottawa en remplacement de la cession du terrain à des fins de parc ou à 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. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.

6. 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 les structures accessoires sont conformes au zonage ou qu'elles ont été démolies conformément au permis de démolition ou déplacées conformément au Règlement de zonage.
7. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, 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 sera inscrite sur le titre de propriété et qui comprendra les mesures d'atténuation indiquées dans le Protocole de protection de la faune pendant les chantiers de construction de la Ville d'Ottawa, **Section 2 : Pratiques exemplaires**.
8. 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, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.
9. 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

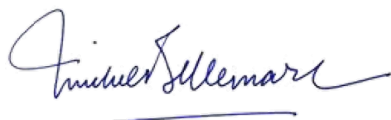
« Terence Otto »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« Steven Lewis »
STEPHEN LEWIS
MEMBRE

« Martin Vervoort »
MARTIN VERVOORT
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 **20 janvier 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 **9 février 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie à l'adresse suivante :

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

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à 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.

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
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436