

**DÉCISION
AUTORISATION**

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

Date de la décision :	10 mars 2023
Dossier :	D08-01-22/B-00339
Propriétaires :	Alain et Denise Quirion
Adresse :	6682, chemin Fernbank
Quartier :	21 – Rideau-Jock
Description officielle :	partie du lot 13, concession 5, canton géographique de Goulbourn
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} mars 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer un nouveau lot pour un aménagement résidentiel futur. La maison existante restera sur le terrain conservé.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain morcelé est représenté par la partie 1 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Il aura une façade de 60,96 mètres, une profondeur irrégulière de 121,9 mètres et une superficie de 2,1 acres. Il s'agit d'une parcelle vacante qui sera située au 6700, chemin Fernbank.
- [4] Le terrain conservé, indiqué sur ledit plan préliminaire, aura une façade de 103,92 mètres, une profondeur de 645 mètres et une superficie de 44 acres. Cette parcelle comprend la maison existante qui restera et dont l'adresse municipale est le 6682, chemin Fernbank.
- [5] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Le président intérimaire du Groupe fait prêter serment à Rod Price, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [7] En ce qui concerne la forme irrégulière des terrains morcelés, M. Price explique que les dimensions et la forme du lot sont étayées par les conclusions d'une étude d'impact sur l'environnement et qu'elles permettraient une enveloppe de bâtiment fonctionnelle. Il fait aussi remarquer qu'il n'y aurait pas d'autre morcellement du terrain et que, par conséquent, il est peu probable que la forme irrégulière pose un problème pour l'aménagement futur.
- [8] M. Price s'interroge sur la nécessité de céder à la Ville un terrain pour l'élargissement d'une route traversant à la fois le terrain morcelé et le terrain conservé, comme le demande la Ville en tant que condition de l'autorisation. Il est d'avis que l'élargissement de la route ne devrait viser que le terrain morcelé.
- [9] L'urbaniste Jack Graham résume ses préoccupations quant à la forme du lot proposé et affirme qu'une forme plus régulière serait préférable dans une optique de planification.
- [10] Le Comité convient que toute approbation future serait assujettie à toutes les conditions demandées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, à l'exception de la condition exigeant un levé ou un croquis révisé, qui ne serait pas imposée.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [12] 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) :

[13] 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).

- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations mineures » concernant la demande, en particulier au sujet de la forme du lot morcelé. Toutefois, le Comité estime que la forme irrégulière du terrain est justifiée dans ce cas et n'aura pas d'impact sur l'aménagement futur.
- [15] 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.
- [16] 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, financie rement 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 la **confirmation écrite des Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien 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 et une topographie karstique 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 la **confirmation écrite des Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

3. Que les propriétaires acceptent de céder à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur la façade complète des terrains sur le chemin Fernbank, 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.

Les propriétaires sont avisés que l'élargissement de la route décrit au point 1a ci-dessus peut être réduit ou supprimé dans certaines situations, telles que décrites à l'annexe C16 s.2.1.1 (c) du Plan officiel, ou lorsque l'emprise requise dépasse le retrait de la cour avant ou de la cour latérale d'angle, ou lorsqu'un bâtiment ou une structure existant empiète sur l'élargissement de la route requis, à compter du jour où la demande d'autorisation à la cession a été jugée complète, selon le cas, et déterminée par le directeur de la Planification des transports de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

4. Les propriétaires reconnaissent et acceptent de conclure une entente permanente d'empiètement pour permettre l'empiètement de la clôture construite dans l'emprise municipale du chemin Fernbank. De plus, les propriétaires doivent fournir une copie de l'entente d'empiètement et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété. Les propriétaires doivent, à leurs frais, fournir un plan de renvoi, indiquant les empiètements existants, et les propriétaires doivent soumettre un plan de référence provisoire à **l'arpenteur de la Ville** pour examen et approbation avant son dépôt au bureau

d'enregistrement. Les propriétaires reconnaissent et conviennent en outre qu'ils assumeront eux-mêmes le coût de la préparation et de l'enregistrement de l'entente.

5. Que les propriétaires, ou tout propriétaire subséquent, doivent fournir une confirmation écrite indiquant que la voie d'accès privée, y compris l'accès temporaire au terrain morcelé, doit être conçue et située conformément au Règlement de la Ville sur les voies d'accès privées, soit le Règlement n° 2003-447, tel que modifié, et doit être soumise à l'approbation du **Service de gestion des emprises et du directeur général de Planification, Immobilier et Développement économique**. En outre, si nécessaire, les propriétaires doivent présenter une lettre d'autorisation écrite de l'Office de protection de la nature de la région, qui confirme que la construction de la voie d'accès privée temporaire ou permanente est conforme aux normes juridiques énoncées dans la *Loi sur les offices de protection de la nature*.

6. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment et du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées**, que la parcelle morcelée et la parcelle conservée sont dotées de leurs propres raccordements indépendants aux réseaux d'approvisionnement en eau, d'égout et d'égout pluvial, selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville. 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, tel que modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

7. Que les propriétaires fournissent un rapport, à la satisfaction de la Ville d'Ottawa, démontrant que la qualité et la quantité de l'aquifère sont suffisantes 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 que la qualité et la quantité de l'aquifère sont suffisantes 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 :

- 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;
- 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 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 ».

- 8. Que les propriétaires fournissent au Comité la preuve (reçu) 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 2009-95, modifié. Des précisions concernant le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbaniste responsable.
- 9. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement 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**, stipulant que les propriétaires respectent les recommandations et les mesures d'atténuation de

l'étude d'impact sur l'environnement fournie par Muncaster Environmental Planning Inc. en date du 12 novembre 2022.

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 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 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

Absent
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *Steven Lewis* »
STEPHEN LEWIS
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOOT
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *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 **10 mars 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 **30 mars 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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