

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision :	10 mars 2023
Dossiers :	D08-01-23/B-00034 et D08-01-23/B-00035
Propriétaires :	Serge et France Robert
Adresse :	2640, chemin Birchgrove
Quartier :	19 – Orléans-Sud-Navan
Description officielle :	moitié nord du lot 5, concession 2, canton géographique de Cumberland
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} mars 2023

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 deux parcelles sont représentées comme étant les lots A et B sur un croquis joint aux demandes. Les parcelles qui seront séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Lot	Adresse municipale
B-00034	50 m 61 m	161,87 m 113,57 m irrégulière	0,80 ha	A	2648, chemin Birchgrove
B-00035	50 m 82 m	161,87 m 115,71 irrégulière	0,80 ha	B	2654, chemin Birchgrove

- [3] Le terrain conservé aura une façade entrecoupée de ~~203,26~~ **160,26** mètres et une superficie de 36,94 hectares. Cette parcelle sera occupée par l'habitation isolée et la ferme d'agrément situées actuellement au 2640, chemin Birchgrove.

- [4] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet d'une servitude de services publics (CU16050).
- [5] 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

- [6] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'urbaniste Luke Teeft, qui souhaite avoir plus de temps que la Ville corrige une erreur dans le Plan officiel concernant les critères de morcellement des lots désignés Espace rural.
- [7] Au début de l'audience, le président par intérim du Groupe appelle M. Teeft, qui résume ses objections aux demandes, notant que la proposition ne serait pas conforme aux politiques de morcellement en milieu rural du Plan officiel, selon le libellé actuel.
- [8] Le Comité entend aussi Serge Robert, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui demande que le Comité procède à l'audition des demandes. Le Comité accepte et les demandes sont retirées pour être rappelées plus tard au cours de l'audience publique.
- [9] Au moment du rappel, le président par intérim du Groupe fait prêter serment à M. Robert, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage de l'avis ont été respectées.
- [10] Le Comité note que M. Robert a déposé un plan révisé et que les dimensions des lots proposés doivent donc être modifiées comme le souligne le rapport d'urbanisme de la Ville. Les modifications sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Lot	Adresse municipale
B-00034	50 m 61 m	161,87 m 113,57 m irrégulière	0,80 ha	A	2648, ch. Birchgrove
B-00035	50 m 82 m	161,87 m 115,71 irrégulière	0,80 ha	B	2654, ch. Birchgrove

Le terrain conservé aura une façade entrecoupée de ~~203,26~~ **160,26** mètres et une superficie de 36,94 hectares. Cette parcelle sera occupée par l'habitation isolée et la ferme d'agrément situées actuellement au 2640, chemin Birchgrove.

- [11] Les demandes sont modifiées en conséquence.
- [12] M. Teeft déclare qu'il reste préoccupé par le libellé du Plan officiel, mais que ses préoccupations concernant l'emplacement des lots proposés ont été prises en

compte dans le plan révisé, qui déplace les limites des lots proposés à l'extérieur de la zone inondable.

- [13] Interrogé par le Comité, M. Robert accepte les conditions demandées dans le rapport d'urbanisme de la Ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDES ACCORDÉES
TELLES QUE MODIFIÉES**

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes 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) :

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).

[16] 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.

[17] 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 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 ultérieur :

« 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 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 de 303,26 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. Les propriétaires reconnaissent et acceptent de conclure une entente permanente d'empiètement pour permettre l'empiètement des éléments construits dans l'emprise municipale de 26 mètres. 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 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 ».

6. 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.
7. Que les propriétaires fournissent un Rapport sur la stabilité des pentes préparé par un ingénieur civil ou un géoscientifique professionnel autorisé en Ontario, à la satisfaction du **directeur général 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 (DGPIDE), ou de la personne désignée** et de l'**Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau (OPNVR)**. Le Comité demande à la DGPIDE et à l'OPNVR de confirmer par écrit que l'analyse est satisfaisante.
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 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 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 » aux cessions pour lesquelles l'autorisation est requise.
- 10.

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