

## DÉCISION AUTORISATION

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

<b>Date de la décision :</b>	24 mars 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-01-22/B-00346 et D08-01-22/B-00347
<b>Propriétaire :</b>	William Lyle Dolan
<b>Adresse :</b>	4163, chemin Stonecrest
<b>Quartier :</b>	5 - West Carleton-March
<b>Description officielle :</b>	lots 14 et 15, concession 12, canton géographique de West Carleton
<b>Zonage :</b>	RU et EP3
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 mars 2023

### OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en trois parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots résidentiels pour aménagement résidentiel futur.

### AUTORISATION REQUISE :

- [2] Le propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est illustrée sur le croquis qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Lots	Adresse municipale
B-00346	100 mètres <b>92,5 mètres</b>	100 mètres <b>102 mètres</b>	1 hectare <b>0,8 hectare</b>	1	4103, chemin Stonecrest
B-00347	100 mètres <b>103,5 mètres</b>	100 mètres <b>81 mètres</b>	1 hectare <b>0,8 hectare</b>	2	4097, chemin Stonecrest

- [3] Les terrains qui seront conservés auront une façade de ~~740~~ **644** mètres et une superficie de ~~92,8~~ **93,2** hectares. ~~Il s'agit de terrains qui resteront vacants et dont l'adresse municipale sera le 4163, chemin Stonecrest.~~
- [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 du 11 janvier 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de l'urbaniste Luke Teeft, afin de permettre au requérant de réviser l'emplacement des lots proposés. À l'audience, le Comité entend M. Teeft, qui réitère la demande d'ajournement de la Direction générale. Brittany Moy, de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, est présente et déclare que l'Office de protection de la nature a également des réserves quant aux lignes de lot proposées qui traversent les zones humides. Scott Murray, agent du requérant, est d'accord avec l'ajournement demandé par M. Teeft. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont ajournées au 15 février 2023.
- [6] Avant l'audience du 15 février 2023, le Comité reçoit une lettre de l'urbaniste Luke Teeft demandant un nouvel ajournement des demandes pour permettre une consultation supplémentaire entre les promoteurs et la Ville. À l'audience, le Comité entend M. Murray, qui se dit d'accord avec le nouvel ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes sont reportées au 15 mars 2023.
- [7] Avant l'audience du 15 mars 2023, le Comité reçoit une autre demande d'ajournement de la part de M. Teeft, demandant un délai supplémentaire pour permettre à la Ville de corriger une erreur dans le Plan officiel concernant les critères de morcellement des lots désignés Espace rural. À l'audience, le président du groupe fait appel à l'urbaniste Luke Teeft, qui résume les objections de la Ville aux demandes, notant que la proposition ne serait pas conforme aux politiques de morcellement rural du Plan officiel, sur la base du libellé actuel. Le Comité entend également M. Murray, qui demande que le Comité procède à l'audition des demandes. Le Comité accepte et les demandes sont retirées pour être rappelées plus tard dans l'ordre du jour.
- [8] À l'audience du 15 mars 2023, le président du groupe fait prêter serment à M. Murray, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [9] Le Comité note que M. Murray a déposé un plan révisé et que les dimensions des lots proposés doivent donc être modifiées de la manière suivante comme le souligne le rapport d'urbanisme de la Ville :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Lots	Adresse municipale
B-00346	400-mètres <b>92,5 mètres</b>	400-mètres <b>102 mètres</b>	1-hectare <b>0,8 hectare</b>	1	4103, chemin Stonecrest
B-00347	400-mètres <b>103,5 mètres</b>	400-mètres <b>81 mètres</b>	1-hectare <b>0,8 hectare</b>	2	4097, chemin Stonecrest

Les terrains qui seront conservés auront une façade de ~~740~~ **644** mètres et une superficie de ~~92,8~~ **93,2** hectares. ~~Il s'agit de terrains qui resteront vacants et dont l'adresse municipale sera le 4163, chemin Stonecrest.~~

[10] Les demandes sont modifiées en conséquence.

[11] M. Murray s'interroge sur la nécessité de céder des terrains à la Ville pour l'élargissement d'une route traversant à la fois les terrains morcelés et les terrains conservés, comme le demande la Ville à titre de condition d'autorisation. Il est d'avis que l'élargissement de la route ne devrait viser que le terrain morcelé.

[12] M. Teeft déclare que, bien que ses préoccupations concernant le libellé du Plan officiel demeurent, ses préoccupations initiales concernant la fragmentation des terres humides par les lots proposés ont été prises en compte dans le plan révisé présenté. En ce qui concerne la condition relative à l'élargissement de la route, M. Teeft affirme que la Ville peut demander un élargissement de la route sur l'ensemble de la propriété visée.

[13] La Majorité des membres du Comité convient (le membre Lewis étant en désaccord sur la condition relative à l'élargissement de la route) que toute approbation serait assujettie à toutes 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 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).

[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 le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses 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 ne sera aucunement tenue, financièrement ou autrement, de fournir des solutions pour remédier à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité du propriétaire. »

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 le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses 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 argiles marines fragiles, des sols minces et des sols organiques potentiels 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 du propriétaire. » 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. Conformément au sous-alinéa 50.1(25) (c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville, le propriétaire reconnaît et convient qu'il cède à la Ville, sans frais pour la Ville, un élargissement de route non grevé qui s'élargit sur la façade complète de 942,18 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. La propriétaire doit 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. Le propriétaire doit 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 frais seront tous assumés par le propriétaire.
4. Que le propriétaire fournisse 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 le propriétaire doit 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 autonome sur la qualité de l'eau de l'aquifère récepteur.

Le rapport du propriétaire 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 au propriétaire 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, le propriétaire doit conclure avec la Ville, à ses propres frais, une entente d'aménagement qui doit être enregistrée sur le titre de propriété et qui comprend ces recommandations. Dans les cas où l'emplacement 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 le propriétaire fournisse la preuve (reçu de paiement) que le paiement a été 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 n° 2022-280, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
6. Que le propriétaire conclue 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**, une entente à ajouter au titre de propriété qui comprend les recommandations du rapport de l'étude d'impact sur l'environnement approuvée, préparée par JP2G Consultants Inc. et datée du 26 septembre 2022.
7. Que le propriétaire dépose 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.

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 le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise

« *Fabian Poulin* »  
FABIEN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« *Terence Otto* »  
TERENCE OTTAWA  
MEMBRE

« *Steven Lewis* »  
STEPHEN LEWIS  
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »  
MARTIN VERVOOT  
MEMBRE

Absente  
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 **24 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 **13 avril 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 AU REQUÉRANT

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