

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	14 juillet 2023
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-02-23/B-00154
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Charles Courchesne et Linda Larkin
Adresse de la propriété :	3486, chemin French Hill
Quartier :	19 – Orléans-Sud-Navan
Description officielle :	Partie du lot 4, concession 2, ancien canton géographique de Cumberland
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer un nouveau lot pour une maison isolée. La maison existante restera sur l'autre parcelle.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Less propriétaire nécessitent l'autorisation du Comité pour le morcellement de son bien-fonds. La propriété est illustrée sur un croquis joint aux demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :
- [3] Le terrain qui sera morcelé est indiqué sur ledit croquis. Il a une façade de 70 mètres, une profondeur de 200 mètres et une superficie de 1,40 hectare. Cette parcelle comprendra la maison existante dont l'adresse municipale sera le 3490, chemin French Hill.
- [4] Le terrain qui sera conservé, illustré sur ledit croquis, aura une façade de 80 mètres, une profondeur irrégulière de 608 mètres et une superficie de 21 hectares. Cette parcelle sera située au 3486, chemin French Hill.
- [5] La demande indique que la propriété est assujettie à une servitude existante (CU16170).

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Dwight Johnson, agents des propriétaires, répond à une demande d'ajournement déposée par l'urbaniste Jack Graham. La demande visait à obtenir un délai supplémentaire pour permettre à la Ville de corriger une erreur dans le Plan officiel concernant les critères de morcellement des lots désignés comme Espace rural. M. Johnson demande que le Comité entende la demande.
- [7] Mr. Graham explique que l'erreur dans le Plan officiel est une question récurrente et qu'une modification du Plan officiel est à venir, mais il reconnaît que le Comité a déjà accepté d'entendre des demandes touchées par l'erreur. Le Comité convient d'entendre la demande comme prévu.

Résumé des observations orales

- [8] Dans une brève présentation, M. Johnson résume la consultation préalable à la demande et explique qu'un puits a été foré et qu'une évaluation hydrogéologique a été soumise à la Ville.
- [9] En ce qui concerne les conditions demandées par la Ville dans son rapport d'urbanisme, M. Johnson note qu'une mise à jour de l'Étude d'impact sur l'environnement a été demandée avec une carte montrant une enveloppe d'aménagement ne dépassant pas 0,2 hectare, et sollicite la possibilité de travailler avec le personnel pour identifier une enveloppe plus grande qui serait acceptable pour la Ville. Il remet également en question la nécessité d'une évaluation environnementale de phase 1 et d'une preuve de conformité au Code du bâtiment de l'Ontario pour les distances limitatives le long de la limite ouest de la propriété.
- [10] M. Graham indique qu'une enveloppe d'aménagement de 0,2 hectare est une exigence standard lorsque des caractéristiques environnementales sont en jeu, mais il convient que la Ville envisagera une enveloppe plus grande dans le cadre de son examen de l'EIE révisée. Il signale aussi que le terrain est adjacent à un site d'élimination des déchets sans nom au nord, ce qui nécessite une évaluation environnementale. Il explique que les Services du Code du bâtiment de la Ville ont demandé des preuves concernant les distances limitatives.
- [11] En réponse à une proposition voulant qu'une évaluation environnementale ne soit exigée que si la Ville la juge nécessaire, M. Graham convient que le libellé de la condition pourrait être modifié en conséquence.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [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) :

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).

Éléments de preuve

[13] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, une évaluation hydrogéologique et une analyse du terrain, une étude d'impact sur l'environnement, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 juin 2023, comprenant une demande d'ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 juin 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 27 juin 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[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 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 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 de propriété.

2. Que les propriétaires concluent 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 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 qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

3. Que les propriétaires conviennent de céder à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade des terrains, mesurant 13 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë le long du chemin French Hill, 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. L'élargissement exact doit être déterminé par un levé officiel. Les propriétaires doivent fournir à l'arpenteur-géomètre 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. Les frais seront tous assumés par les propriétaires.

4. Que les propriétaires présentent, si nécessaire, une évaluation environnementale de phase 1 préparée par une personne qualifiée qui a la compétence prévue par les règlements, pour approbation par le **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 Comité, décrivant l'évaluation de la propriété et déterminant la probabilité qu'un ou plusieurs contaminants aient affecté toute terre ou eau, dans ou sous la propriété.
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 et
- 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 visé présente des sols sensibles, le forage d'un puits ou la cession d'une réserve de 30 centimètres peut être requis. Le rapport et toute entente d'aménagement requise doivent être préparés à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de la zone rurale 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.**

6. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, aux frais des propriétaires 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**, afin de préparer et de présenter une étude d'impact sur l'environnement révisée.
7. Que les propriétaires fournissent au Comité la preuve (reçu du paiement) du paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques et du coût d'arpentage afférent. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement n° 2009-95, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
8. Que les propriétaires satisfassent le **chef des Services du bâtiment ou la personne désignée**, en fournissant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qui démontrent qu'à la suite du morcellement proposé, les bâtiments existants (maison et remise) sur le « croquis de morcellement » seront conformes au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long du côté ouest de la limite de propriété. Lorsque c'est nécessaire, les propriétaires devront obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
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 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.
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.

« *William Hunter* »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

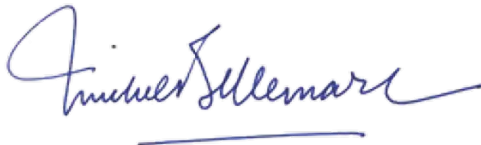
« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

Absente
BETH ANDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
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 **14 juillet 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 **3 août 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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT 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