

**DÉCISION**  
**AUTORISATION / MORCELLEMENT**

<b>Date de la décision :</b>	24 novembre 2023
<b>Groupe :</b>	3 – Rural
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00214 et B-00215
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Thomas et Lois Carroll
<b>Adresse de la propriété :</b>	1380, chemin Howie
<b>Quartier :</b>	5 – West Carleton - March
<b>Description officielle :</b>	Lot 13, concession 7, ancien canton géographique de West Carleton
<b>Zonage :</b>	RU
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	14 novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de créer deux nouveaux lots pour aménagement résidentiel futur. La maison existante restera sur la troisième parcelle.

**AUTORISATION REQUISE**

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est illustrée sur un croquis joint aux demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Adresse municipale
B-00214	107 mètres	191 mètres	20 328 m <sup>2</sup>	1285, chemin Bearhill (parcelle vacante)
B-00215	257 mètres	473,1 mètres	121 561 m <sup>2</sup>	1380, chemin Howie (maison existante)

Le terrain qui sera conservé, illustré sur ledit croquis, aura une façade de 353,5 mètres sur le chemin Howie, une profondeur irrégulière et une superficie de

653 213 mètres carrés. Il s'agit d'une parcelle vacante dont l'adresse municipale sera le 1425, chemin Howie.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] À la demande de la Ville et avec l'accord des requérants, l'audience de ces demandes a été ajournée le 3 octobre et le 31 octobre 2023, afin de donner aux requérants plus de temps pour présenter une Étude d'impact sur l'environnement, une Évaluation environnementale de site, Phase 1, une Étude géotechnique, une Étude sur la lutte contre le bruit environnemental et une Évaluation de l'impact sur les ressources minérales, et pour permettre au personnel de la Ville de mener à bien son examen des études et rapports exigés.

### **Résumé des observations orales**

- [4] Avant l'audience prévue le 14 novembre 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement supplémentaire de la part de la Ville pour lui permettre d'examiner l'Évaluation de l'impact sur les ressources minérales et pour que les requérants soumettent une Évaluation environnementale de site, Phase 2.
- [5] L'urbaniste Luke Teeft explique que les conclusions de ces rapports pourraient que les conclusions de ces rapports pourraient déterminer la viabilité des lots pour permettre leur aménagement.
- [6] Tracy Zander, agente des requérants, confirme qu'une Évaluation environnementale de site, Phase 2 est en cours de préparation et qu'une Évaluation de l'impact sur les ressources minérales a été déposée et est en cours d'examen. Elle souligne que les conditions demandées par la Ville permettraient de répondre de manière appropriée à toutes les préoccupations en suspens.
- [7] Le Comité entend également les requérants, Thomas et Lois Carroll.
- [8] Le Comité accepte d'entendre les demandes sans délai.
- [9] Mme Zander donne un bref aperçu des demandes. En réponse à une question du Comité, Mme Zander note que la création du nouveau lot sur le chemin Bearhill ne nuira pas à l'extraction minière future sur les terrains au nord, car il n'y a pas de matériaux restants à proximité de ce lot, et elle précise que les requérants sont également propriétaires des terrains où se concentrent les ressources minérales.

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES**

### **Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi**

- [10] 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**

[11] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, des plans, une Étude d'impact sur l'environnement, une évaluation environnementale de site, Phase 1, une Étude géotechnique préliminaire, un Rapport d'analyse hydrogéologique et de terrain, une Étude sur la lutte contre le bruit environnemental, des photos de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 novembre 2023, demandant un ajournement; reçu le 26 octobre 2023, demandant un ajournement; reçu le 29 septembre 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, rapport reçu le 20 octobre 2023, sans aucune objection; reçu le 26 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro One, courriel reçu le 14 novembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 25 octobre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 29 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 21 septembre 2023, sans aucune observation

### Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » concernant les demandes, mais estime que ces préoccupations peuvent être traitées de manière adéquate grâce aux conditions d'autorisation provisoire demandées, qui exigeront que tous les rapports nécessaires soient établis à la satisfaction de la Ville.
- [14] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un 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 fournissent au Comité la preuve 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 n° 2022-280, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
  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 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 attestant 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 Howie, 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 fournissent un rapport d'évaluation de l'impact sur les ressources minérales, 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**, démontrant que l'exploitation existante de granulats minéraux et son expansion future potentielle en profondeur ou en étendue ne seront pas compromises par l'aménagement. Le rapport doit comprendre un examen de l'impact de l'aménagement sur l'extraction minérale actuelle ou son expansion future. Le rapport doit être préparé conformément aux politiques et procédures relatives aux ressources en agrégats de l'Ontario et au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.
5. Que les propriétaires préparent une Étude d'atténuation du bruit conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de lutte contre le bruit dans l'environnement 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**. Les propriétaires doivent conclure avec la Ville une entente qui les contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit et des vibrations recommandée dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistré sur le titre de propriété.

6. Que les propriétaires présentent, s'il y a lieu, une Évaluation environnementale de site, Phase 2 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 au 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.
7. Que les propriétaires fournissent un Rapport géotechnique, préparée par un ingénieur civil ou un géoscientifique agréé dans la province de l'Ontario, qui est 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, et de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, ou des personnes désignées**, ce que la DGPIDE et l'Office confirmeront au Comité et qui démontrera ce qui suit :
  - a. Que toutes les parcelles qui seront créées par les présentes sont ou peuvent être adaptées à des fins résidentielles (stabilité des pentes, protection contre l'érosion et limites de construction à proximité des pentes) et
  - b. Qu'il n'y a pas d'impact environnemental négatif.

Le rapport géotechnique doit, au minimum, déterminer la limite des sols organiques, de la topographie karstique et des argiles marines sensibles dans la parcelle morcelée et présenter des recommandations sur les méthodes de construction en fonction des types de sol qui s'y trouvent.

8. 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 :

- 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;

- 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 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 – 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.**

9. Que les propriétaires concluent 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 sur le titre qui comprend les enveloppes d'aménagement et les mesures d'atténuation identifiées dans l'étude d'impact sur l'environnement « Morcellements proposés - 1380, chemin Howie » fournie par Muncaster Environmental Planning Inc. et datée du 7 juillet 2023.
10. Que les propriétaires remplissent une demande d'ouverture de route, à leurs 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**, afin de prolonger le chemin Bearhill conformément aux demandes approuvées et de manière à ce que le lot morcelé à l'angle nord de la parcelle soit conforme aux règles de zonage. La route doit être construite jusqu'à ce qu'une note de mise en service ait été

délivrée par la Ville et que chaque lot morcelé et conservé puisse obtenir un permis de voie d'accès privée avant que cette condition ne puisse être levée.

11. Que les propriétaires démontrent que les utilisations des terrains conservés sont conformes au Règlement de zonage 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.

**OU**

Que les propriétaires obtiennent une modification du Règlement de zonage, 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, afin de modifier le zonage des terrains conservés pour permettre les utilisations existantes.

12. 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.
13. 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.

« William Hunter »  
WILLIAM HUNTER  
VICE-PRÉSIDENT

« Terence Otto »  
TERENCE OTTO  
MEMBRE

« Beth Henderson »  
BETH HENDERSON  
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 **24 novembre 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 **14 décembre 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 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](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