

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	16 août 2024
Groupe :	3 - Rural
Dossiers :	D08-01-24/B-00121 et D08-01-24/B-00122
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Lorraine Hogg et Allen Wharry
Adresse de la propriété :	8597, chemin Franktown
Quartier :	21 – Rideau-Jock
Description officielle :	Partie du lot 1, plan 4M-360, z
Zonage :	RR2 [197r]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 août 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en trois parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots destinés à l'aménagement résidentiel.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants nécessitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée sur un croquis qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00121	59,5 m	155 m	0,9 ha	1	25, cour Skeel
B-00122	51 m	155 m	0,8 ha	2	27, cour Skeel

- [3] Le terrain conservé, indiqué sur ledit croquis, aura une façade de 62,4 mètres, une profondeur de 159,6 mètres et une superficie de 0,9 hectare. Son adresse municipale est le 8597, chemin Franktown. Il comprendra la maison individuelle et les bâtiments accessoires existants.

- [4] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-24/A-00175) a été déposée et sera entendue en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Au début de l'audience, le Comité convoque l'agent des requérants afin de déterminer s'il serait nécessaire de reporter l'étude des demandes pour confirmer que la fosse septique ne traverse pas les limites de la propriété proposée. Jordan Jackson, agent des requérants, et Luke Teeft, urbaniste de la Ville, déclarent tous deux que les conditions demandées dans le rapport de la Ville portent sur la fosse septique et ils confirment que cette dernière ne traverse pas les limites de la propriété.
- [6] Le Comité accepte d'entendre les demandes sans délai.

Résumé des observations orales

- [7] Mme Jackson présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité. Elle se dit préoccupée par l'imposition d'un rapport d'évaluation de l'impact sur les ressources minérales comme condition d'approbation, car elle indique que l'évaluation a déjà été déposée avec les demandes. Elle demande en outre que l'étude d'impact sur l'environnement comme condition d'approbation soit supprimée, car les enveloppes d'aménagement ont été déterminées dans une marge de 30 mètres par rapport à tout cours d'eau.
- [8] M. Teeft confirme qu'une condition exigeant une étude d'impact sur les ressources minérales serait nécessaire en raison de la présence d'une couche de sable et de gravier à proximité des parcelles proposées. Il affirme également qu'il accepterait que la condition relative à l'étude d'impact sur l'environnement ne soit pas imposée.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] 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

- 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; et
- 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

[10] 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, les plans, un résumé des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} août 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune préoccupation;
- Hydro One, courriel reçu le 24 juillet 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

[11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, sous réserve des conditions acceptées par l'agent des requérants.

[13] 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.

[14] 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 apportent la preuve que la demande de dérogation mineure (D08-02-24/A-00175) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. 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.
3. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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 propriété est située dans une zone désignée Espace rural, à proximité d'une installation d'élevage existante. Il est donc possible que la propriété soit exposée aux odeurs, au bruit et à d'autres activités liées aux activités agricoles et d'élevage. »

« La propriété est située à proximité de terrains sur lesquels se trouve une source existante de bruit environnemental (une artère). Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

« 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.

4. Que les propriétaires présentent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres services indépendants de drainage des fondations, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau (puits) reliés à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si les services traversent la ligne de morcellement proposée, ne sont pas indépendants ou ne respectent pas les exigences d'espacement minimal du Code du bâtiment de l'Ontario et des lignes directrices d'analyse hydrogéologique/du terrain de la Ville d'Ottawa, les propriétaires devront les déplacer ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à leurs propres frais.
5. Que les propriétaires cèdent à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 9 m situé à l'intersection du chemin Franktown et de la cour Skeel, tous les frais étant à la charge des propriétaires, à la satisfaction de la **Direction des levés et de la cartographie de la Ville**. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
6. 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 15 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë le long du chemin Franktown, 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. Tous les frais seront assumés par les propriétaires.

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 la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, et de

l'Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, ce que les **SPAB 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 d'évaluation d'impact sur les ressources minérales, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, démontrant que l'agrandissement éventuel d'une exploitation d'extraction, en profondeur ou en étendue, ne sera pas compromis par le projet d'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.
9. Que les propriétaires fournissent un rapport à la satisfaction de la Ville, 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 la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, 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 ».

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 les demandes 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.

Terence Otto
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

Gary Duncan
GARY DUNCAN
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 **16 août 2024**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **5 septembre 2024**, 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