

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	15 novembre 2024
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-01-24/B-00248
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Richard Tremblay et Johanne Mongrain
Adresse de la propriété :	4715, chemin Birchgrove
Quartier :	19 – Orléans Sud-Navan
Description officielle :	Lot 18, concession 1 (nouveau levé), canton géographique de Cumberland
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer un nouveau lot destiné à l'aménagement résidentiel.
- [2] Lors de l'audience du 12 décembre 2023, le Comité a reporté la demande pour permettre aux requérants de présenter une étude d'impact sur l'environnement révisée, une évaluation de l'impact sur les ressources minérales et des calculs sur la distance minimale de séparation.

AUTORISATION REQUISE

- [3] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds. La propriété est indiquée sur un croquis qui accompagne la demande. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :
- [4] Le terrain disjoint aura une façade de 83,8 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 6,15 hectares. Cette parcelle vacante sera située au 4625, chemin Birchgrove.
- [5] Le terrain conservé aura une façade de 227,55 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 62,27 hectares. Cette parcelle vacante restera au 4715, chemin Birchgrove

- [6] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'urbaniste Stephen Kukkonen, demandant une étude d'impact sur l'environnement (EIE) révisée avec des enveloppes de développement réduites.
- [8] Au début de l'audience, le président du groupe appelle M. Kukkonen pour qu'il explique la demande d'ajournement. Ce dernier indique que l'EIE révisée devait, à la demande de l'urbaniste municipal, spécialiste en environnement, indiquer une enveloppe de bâtiment réduite de 0,2 hectare et rapprocher les bâtiments de la ligne de lot avant.
- [9] Le Comité entend également Richard Tremblay, le requérant, qui souligne qu'il est préférable que l'audience se déroule en fonction des documents déposés. Le Comité accepte d'entendre la demande sans plus tarder.
- [10] M. Tremblay déclare que l'étude d'impact sur l'environnement devrait répondre aux préoccupations soulevées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, puisque la taille de l'enveloppe d'aménagement n'est pas une exigence du Plan officiel. Il ajoute qu'une grande partie de la forêt située à l'arrière de la propriété a été dévastée par un derecho en 2022.
- [11] En réponse aux questions du Comité, M. Tremblay confirme qu'il serait disposé à réduire la taille des enveloppes d'aménagement à 0,2 hectare, mais qu'il n'est pas disposé à les rapprocher de la route.
- [12] M. Kukkonen réitère que, selon la pratique actuelle de la Ville, les enveloppes d'aménagement doivent être d'une superficie maximale de 0,2 hectare, et leur représentation spécifique telle que les terrains qui seront aménagés soient indiqués. Il confirme également qu'il faudrait les rapprocher de la limite avant de la propriété pour éviter tout aménagement dans la Zone centrale du système de patrimoine naturel, qui est une zone hautement protégée, et avoir des marges de recul par rapport à la route qui sont semblables à celles des propriétés voisines.
- [13] En réponse aux dommages causés à la forêt, M. Kukkonen indique que l'urbanisme, spécialiste en environnement de la Ville, convient que, bien que les arbres soient considérablement endommagés, cela n'enlève rien à la désignation de Zone centrale du système du patrimoine naturel et à la fonction générale de la désignation.
- [14] À la suite de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[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; 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

[16] 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 lettre d'accompagnement, plans, étude d'impact sur l'environnement, résumé des parcelles, distance minimale, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 octobre 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Nation Sud, courriel reçu le 4 novembre 2024, sans aucune observation;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario,, courriel reçu le 18 octobre 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [17] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [18] Le Comité estime que les modifications acceptées par le requérant, à savoir la réduction de la taille des enveloppes d'aménagement à 0,2 hectare dans l'étude d'impact sur l'environnement, dans le cadre de la condition 6, permettraient de répondre certaines des préoccupations soulevées dans le rapport d'urbanisme.
- [19] 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.
- [20] 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 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**, qui prévoit l'engagement ou l'avis suivant s'appliquant au terrain et liant 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 concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui devra être enregistrée sur le titre, qui prévoit l'engagement ou l'avis suivant s'appliquant au terrain et liant les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

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

L'entente doit être 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. 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 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 de chemin Birchgrove et 13 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë le long de chemin Canaan, 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 attestant que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Tous les frais seront assumés par les propriétaires.
5. 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.

6. Que les propriétaires préparent et présentent une étude d'impact sur l'environnement (EIE) révisée 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**. Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation particulières ou d'autres exigences, les propriétaires doivent conclure 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, une entente d'aménagement qui doit être enregistrée sur le titre de propriété et qui comprend ces recommandations.

7. Que les propriétaires fournissent des éléments de preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et 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 des personnes désignées**, démontrant que les parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville. En outre, les propriétaires sont tenus de se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
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 la demande 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 » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« Terence Otto »
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

« Gary Duncan »
GARY DUNCAN
MEMBRE

Absente
BETH HENDERSON
MEMBRE

« Martin Vervoort »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

Intérêt déclaré
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 **15 novembre 2024**.



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 **5 décembre 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