

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

Date de la décision :	24 mars 2023
Dossier :	D08-01-22/B-00366
Propriétaire :	Succession de Stirling Miller Barr
Adresse :	3901, chemin John-Shaw
Quartier :	5 - West Carleton-March
Description officielle :	moitié est du lot 12, concession 7, canton géographique de Fitzroy
Zonage :	AG
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	15 mars 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour une habitation agricole excédentaire.

AUTORISATION REQUISE :

- [2] Le propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain morcelé, illustré sur un croquis déposé avec la demande, aura une façade de 98 mètres, une profondeur de 85 mètres et une superficie de 0,83 hectare. Cette parcelle comprend l'habitation existante, le garage isolé, la grange et les remises (qui servent maintenant d'entrepôt), et est située au 3901, chemin John-Shaw.
- [4] Le terrain conservé, indiqué sur ledit croquis, a une façade de 455 mètres et une superficie de 39,5 hectares. Cette parcelle comprend un hangar pour les machines agricoles, mais pour le reste elle continuera à servir à des fins agricoles. Son adresse municipale sera le 3955, chemin John-Shaw.
- [5] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] À l'audience du 1^{er} mars 2023, le Comité entend Daniel Mayo, agent de la requérante, qui déclare que l'avis public n'a pas été affiché conformément aux exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est reportée au 15 mars 2023, afin de permettre l'affichage de l'enseigne pendant le nombre de jours requis.
- [7] À l'audience du 15 mars 2023, le président du groupe fait prêter serment à Alyssa Barr, représentant la propriétaire/requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [8] M. Mayo remet en question la nécessité des conditions demandées par la Ville relativement à l'élargissement de la route, au rezonage des terrains conservés et à la confirmation de la conformité de la structure accessoire au Règlement de zonage. À son avis, ces conditions sont onéreuses pour la requérante.
- [9] En réponse aux questions de M. Mayo, les urbanistes Luke Teeft et Sean Harrigan expliquent que le chemin John-Shaw est une route collectrice et que la Ville peut demander l'élargissement de la route sur l'ensemble de la propriété visée. Des modifications de l'ampleur de l'élargissement seraient envisagées en fonction des conditions de l'emplacement, notamment de la proximité de l'habitation par rapport au chemin John-Shaw. La condition demandant le rezonage des terrains conservés vise à restreindre tout aménagement résidentiel futur. M. Teeft fait remarquer que la Ville a quelques préoccupations concernant la structure accessoire sur la parcelle conservée, mais que ces préoccupations peuvent être prises en compte dans le cadre de la condition demandée. De plus, une photographie démontrant que la remise ne sert pas de grange suffirait à remplir la condition demandée.
- [10] Le Comité convient que toute approbation sera assujettie à toutes les conditions demandées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, étant entendu que la condition 2 (argiles marines potentiellement fragiles) s'appliquerait uniquement au terrain morcelé et que la condition 5 relative à l'élargissement de la route serait déterminée comme étant applicable par le directeur de la Planification des transports de la Ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE**

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

[13] 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.

[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 la 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 de la 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 la 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 et des sols organiques potentiels fragiles 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 de la 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. Que la propriétaire obtienne une modification du Règlement de zonage, 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**, ce que la Direction générale doit confirmer par écrit au Comité, qui change le zonage des terrains conservés afin d'interdire l'aménagement résidentiel, tous les niveaux d'appel étant épuisés.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve, 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**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
5. Que la propriétaire cède à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade de 553 mètres des terrains donnant sur le chemin John-Shaw, 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. La 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 la confirmation écrite des Services

juridiques de la Ville que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Les frais seront tous assumés par la propriétaire.

- a) La propriétaire est avisée que l'élargissement de la route requis décrit dans la condition n° 5 ci-dessus peut être réduit ou annulé dans certaines situations, telles que décrites à l'annexe C16, section 2.1.1 c) du Plan officiel ou lorsque l'exigence relative à l'emprise dépasse le retrait de sécurité de la cour avant ou le retrait de sécurité de la cour latérale d'angle, ou lorsqu'un bâtiment ou une structure existants empiète sur l'élargissement de la route requis, à compter du jour où la demande d'autorisation de morcellement est jugée complète, selon le cas, et déterminée par le directeur, Planification des transports, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.
6. Que la propriétaire reconnaisse et accepte de conclure une entente permanente d'empiètement pour permettre l'empiètement de tout élément construit dans l'emprise municipale de 26 mètres. De plus, la propriétaire doit fournir une copie de l'entente d'empiètement et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété. La propriétaire doit, à ses propres frais, fournir un plan de renvoi, indiquant les empiètements existants, et la propriétaire doit soumettre un plan de référence préliminaire à l'arpenteur de la Ville pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. La propriétaire reconnaît et convient en outre qu'elle assumera elle-même les frais de la préparation et de l'enregistrement de l'entente.
 7. Que la 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 la demande 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 la 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 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 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 À LA REQUÉRANTE

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