

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

<b>Date de la décision :</b>	29 septembre 2023
<b>Groupe :</b>	3 – Rural
<b>Dossier :</b>	D08-01-23/B-00180
<b>Demande :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	Laura Cooney
<b>Adresse de la propriété :</b>	2230, chemin Dunrobin
<b>Quartier :</b>	5 - West Carleton-March
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 22, concession 4, canton géographique de March
<b>Zonage :</b>	RU
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	19 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer des titres de propriété distincts pour chacune des maisons isolées existantes.

**AUTORISATION REQUISE**

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'un morcellement et d'une concession de servitude/emprise.
- [3] La propriété morcelée est représentée par les parties 1, 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande. Elle aura une façade de 62,26 mètres, une profondeur irrégulière de 1 162 mètres et une superficie de ~~4,58~~ **4,49** hectares. Cette parcelle comprend les maisons et quatre bâtiments accessoires existants dont l'adresse municipale est le 2226, chemin Dunrobin.
- [4] La propriété conservée, qui est illustrée sur un croquis, a une façade de 89,13 mètres sur une profondeur irrégulière de 1 162 mètres. Sa superficie sera de 61 hectares. Cette parcelle comprendra la maison existante située au 2230, chemin Dunrobin.

- [5] Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur la partie 2 au bénéfice de la propriété conservée (2230, chemin Dunrobin) aux fins d'accès piétonnier et automobile.
- [6] Il est proposé d'établir une servitude sur la partie 3 au bénéfice des terrains conservée (2230, chemin Dunrobin) pour l'accès aux services d'électricité et leur entretien.
- [7] 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

Le 5 septembre 2023, à la demande de la Ville et avec l'accord de la requérante, le Comité reporte l'audience au 19 septembre 2023, afin de permettre de résoudre une erreur dans le libellé des politiques du Plan officiel relatives aux morcellements ruraux et de permettre à la requérante de répondre aux préoccupations soulevées par les services de planification de la Ville.

### Résumé des observations orales

- [8] Christine McCuaig, agente de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. Mme McCuaig s'interroge sur la nécessité des conditions énoncées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, qui prévoient des ententes avec la Ville concernant la zone de superposition de la ressource en substrat rocheux, la qualité et la quantité des eaux souterraines, les sols minces potentiels et le bruit et les vibrations de la voie ferrée voisine. À son avis, il s'agit de conditions onéreuses pour la requérante, étant donné qu'aucun nouvel aménagement n'est proposé, les deux lots comprenant déjà des habitations.
- [9] Le Comité prend note d'une demande de Mme McCuaig visant à modifier la demande conformément au plan 4R préliminaire révisé qui se trouve au dossier et à inclure une servitude supplémentaire sur la partie 3, comme suit :

La propriété morcelée est représentée par les parties 1, 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande. Elle aura une façade de 62,26 mètres, une profondeur irrégulière de 1 162 mètres et une superficie de 4,58 **4,49** hectares.-Cette parcelle comprend les maisons et quatre bâtiments accessoires existants dont l'adresse municipale est le 2226, chemin Dunrobin.

La propriété conservée, qui est illustrée sur un croquis, a une façade de 89,13 mètres sur une profondeur irrégulière de 1 162 mètres. Sa superficie sera de 61 hectares. Cette parcelle comprendra la maison existante située au 2230, chemin Dunrobin.

Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur la partie 2 au bénéfice de la propriété conservée (2230, chemin Dunrobin) aux fins d'accès piétonnier et automobile.

**Il est proposé d'établir une servitude sur la partie 3 au bénéfice des terrains conservée (2230, chemin Dunrobin) pour l'accès aux services d'électricité et leur entretien.**

[10] Avec l'accord de Mme McCraig, la demande est modifiée en conséquence.

[11] L'urbaniste Luke Teeft affirme que, compte tenu de la présentation du plan 4R préliminaire révisé, il n'a plus aucune préoccupation, car la ligne de morcellement proposée ne traverse pas les zones humides non évaluées. Il confirme également que la condition relative à la conformité avec les exigences de séparation spatiale du Code du bâtiment de l'Ontario peut être supprimée.

[12] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

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

#### **La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi**

[13] 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**

[14] 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 les plans, la photo de l'enseigne affichée, une déclaration d'affichage d'avis, une étude sur le bruit

environnemental, l'EIRM, le registre des parcelles, un croquis et un plan 4R préliminaire révisé

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 septembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 31 août 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel daté du 12 septembre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 28 août 2023, sans aucune objection
- Hydro One, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune préoccupation; courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel daté du 19 septembre 2023, sans aucune observation; courriel daté du 4 septembre 2023, sans aucune observation

### **Effet des observations sur la décision**

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.
- [17] Le Comité estime que les conditions demandées relatives aux ententes avec la Ville concernant la zone de superposition de la ressource en substrat rocheux, la qualité et la quantité des eaux souterraines, les sols minces potentiels et le bruit et les vibrations de la voie ferrée voisine ne sont pas nécessaires et que l'autorisation provisoire ne devrait pas être soumise à ces exigences.
- [18] 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.
- [19] 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 fournisse 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 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.
3. 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.

« 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 **29 SEPTEMBRE 2023**.



Michel Lellemare

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 **19 OCTOBRE 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 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](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