

DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	15 mars 2024
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-01-24/B-00008
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Ottawa West Development Inc.
Adresse de la propriété :	6435, chemin Fallowfield
Quartier :	21 – Rideau-Jock
Description officielle :	Partie du lot 21, concession 8, canton géographique de Goulbourn
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 mars 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue d'un aménagement résidentiel. Il est proposé de construire une nouvelle habitation individuelle isolée sur chaque parcelle. Le centre équestre existant restera sur l'une des parcelles, tandis que l'habitation et le garage isolé existants seront démolis.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds.
- [3] Le terrain morcelé est représenté par la parcelle 1 sur le croquis déposé avec la demande. Il aura une façade de 184,16 mètres, une profondeur irrégulière de 747,75 mètres et une superficie de 30,52 hectares. Cette parcelle comprend l'habitation et le centre équestre existants dont l'adresse municipale est le 6435, chemin Fallowfield.
- [4] Le terrain conservé, indiqué comme la parcelle 2 sur ledit croquis, aura une façade de 112,91 mètres, une profondeur irrégulière de 128,46 mètres et une superficie de 1,46 hectare. Cette parcelle sera située au 6405, chemin Fallowfield.

- [5] L'aménagement proposé sur le terrain conservé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-24/A-00008) a été présentée et sera étudiée en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Avant l'audience prévue le 5 mars 2024, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville afin d'accorder à la requérante un délai supplémentaire pour présenter une Évaluation des impacts sur les ressources minérales révisée (ÉIRM).
- [7] À l'audience du 5 mars 2024, Benjamin Clare, agent de la requérante, demande à ce que la demande soit entendue, soulignant qu'à son avis, les renseignements nécessaires ont été fournis. Il fait remarquer que la Ville a demandé une Évaluation des impacts sur les ressources minérales révisée comme condition d'approbation et indique qu'il ne s'oppose en rien à l'imposition de cette condition. Le Comité accepte d'entendre la demande sans délai.

Résumé des observations orales

- [8] M. Clare présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. En réponse aux préoccupations du personnel des Services de planification de la Ville concernant la proximité des lots proposés avec des zones d'extraction minière, M. Clare fait valoir que l'aménagement proposé n'empêchera ni n'entravera les activités d'extraction d'agrégats existantes, ni l'implantation de nouvelles activités, d'après les conclusions des études techniques fournies à l'appui des demandes. Il explique que l'Évaluation des impacts sur les ressources minérales et les études sur le bruit et l'hydrogéologie comprennent également une future exploitation hypothétique de granulats sur les terres situées au sud, de l'autre côté du chemin Fallowfield, et que l'étude sur le bruit prévoit l'aménagement d'une berme sur les terres situées au sud. M. Clare fait remarquer que plusieurs maisons se trouvent déjà dans le voisinage immédiat de la propriété en question.
- [9] L'urbaniste Luke Teeft fait part de ses préoccupations concernant la demande, soulignant que la proposition représente des réductions significatives par rapport à la marge de recul minimale depuis les exploitations de granulats existantes et futures, et que des renseignements supplémentaires seraient indispensables pour répondre à ces préoccupations.
- [10] Marc Steenackers, le propriétaire et requérant, résume l'activité actuelle de la fosse Kemp « *Kemp pit* », dont l'exploitation a récemment repris sur le terrain situé

à l'est. M. Clare signale que la fosse Kemp sert à l'extraction de sable et qu'il ne s'agit pas d'une carrière qui implique le dynamitage et où l'on subit les répercussions des bruits et des vibrations qui en découlent.

- [11] Eric LaLande, de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, répond à une question du Comité concernant l'impact de la plaine inondable sur les activités futures sur la propriété au sud. Il note que l'emplacement de la plaine inondable n'interdirait pas nécessairement la délivrance d'un permis d'exploitation de mine, mais qu'il faudrait plus d'information pour déterminer les incidences spécifiques. M. Clare explique que les études techniques fournies, y compris les études sur le bruit et l'hydrogéologie, supposent la plus grande production possible de toute exploitation future sur les terres situées au sud.
- [12] M. Clare confirme qu'une précédente demande d'autorisation (D08-01-19/B-00251) a été approuvée sous conditions, mais qu'elle est devenue caduque, car la demande de dérogation mineure qui l'accompagnait (D08-02-20/A-00152) avait été refusée et que la propriétaire/requérante préfère aller de l'avant avec une nouvelle proposition, accompagnée d'études mises à jour.
- [13] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [14] 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

[15] 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, registres des parcelles, plan d'aménagement des lots, justification de l'aménagement, rapport sur la distance minimale de séparation, lettre de compatibilité de l'évaluation de l'impact global, étude de faisabilité de la lutte contre le bruit, étude d'impact sur l'environnement révisée, étude hydrogéologique, phase I de l'EIE, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'enseigne
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 février 2024, avec des observations
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 février 2024, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 1^{er} mars 2024, sans aucune objection
- Bureau des systèmes septiques de l'Ontario, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune objection
- Ministère des Transports, courriel reçu le 1^{er} mars 2024, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

[16] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.

[17] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « les nouveaux lots proposés sont à proximité de terrains zonés pour l'extraction minière et qu'une ÉIRM acceptable n'a pas encore été présentée ».

[18] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité n'est pas 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 n'est pas non plus convaincu que la proposition tient suffisamment compte des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, y compris les marges de recul réduites pour les lots considérés dans le cadre de la

demande de dérogations mineures D08-01-24/A-00008 qui a été refusée, ou qu'elle est dans l'intérêt public.

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

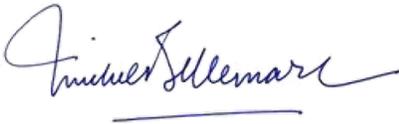
« Terence Otto »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« 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 **15 mars 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 **4 avril 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 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