

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	15 mars 2024
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-02-24/A-00008
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 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 isolés existants seront démolis.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une marge de recul réduite à 25 mètres des terrains zonés ME2 pour une nouvelle habitation, alors que le règlement exige une marge de recul minimale de 150 mètres des terrains zonés ME2 pour une nouvelle habitation.
 - b) Permettre une marge de recul réduite à 81,35 mètres des terrains zonés ME3 pour une nouvelle habitation, alors que le règlement exige une

marge de recul minimale de 150 mètres des terrains zonés ME3 pour une nouvelle habitation.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] 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).
- [4] 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

- [5] 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.
- [6] 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.
- [7] 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.

- [8] 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.
- [9] 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.

[10] 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 quatre critères prévus par la loi

- [11] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Éléments de preuve

- [12] 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

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [14] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées respectent tous les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » au sujet de la demande. Le rapport souligne « que la création de deux récepteurs sensibles supplémentaires à moins de 120 mètres de l'exploitation active autorisée à l'est et de l'exploitation future possible au sud nécessiterait une justification supplémentaire ». Le rapport souligne également que la création des lots rendrait sans aucun doute plus difficile le traitement de la future demande sur les terrains zonés ME3 ».
- [16] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que la proposition situerait le nouvel aménagement à l'endroit le plus restrictif du lot, créant de nouveaux récepteurs sensibles à proximité d'une exploitation minière active et d'une future exploitation éventuelle, et que par conséquent, du point de vue de l'aménagement et de l'intérêt public, les dérogations demandées ne sont pas souhaitables, pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants.
- [17] Le Comité estime également que, bien qu'il y ait des habitations dans le secteur, le nouvel aménagement proposé à cet endroit aggraverait une situation existante et ne représenterait pas un aménagement ordonné compatible avec son environnement, ce qui est contraire à l'objet et à l'intention générale du Règlement de zonage.

- [18] De plus, le Comité estime que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que la proposition n'empêchera pas ni n'entravera les activités existantes ou futures de production de minerai sur les terrains contigus et que, par conséquent, les dérogations ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel.
- [19] Enfin, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées n'auront pas d'incidences négatives inacceptables sur les futurs occupants de l'habitation proposée ou des terrains contigus de la Zone d'extraction minérale.
- [20] En raison du manquement aux quatre critères prévus par la loi, le Comité ne peut pas accorder la demande.
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« *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 TOAT 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.

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