

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	28 juin 2024
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-01-24/B-00053
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérantes :	AGinvest Farmland IV Inc et AGinvest Farmland IV LP
Adresse de la propriété :	5195, chemin Dunning
Quartier :	20 - Osgoode
Description officielle :	Lots 21 et 22, concession 4, canton géographique de Cumberland
Zonage :	AG, AG1 et MR1
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTES ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérantes souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour une habitation agricole excédentaire. Les granges, la remise et la maison qui se trouvent sur les terres agricoles seront démolies ou enlevées.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérantes nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] La propriété est représentée par les parties 1 à 5 et 7 sur le plan 4R-29011 déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :
- [4] Le terrain morcelé, représenté par la partie 4 sur ledit plan, aura une façade de 9,13 mètres sur le chemin Dunning, une profondeur irrégulière et une superficie de 0,7348 ha. Cette parcelle comprendra l'habitation agricole excédentaire et sera située au 5195B, chemin Dunning.
- [5] Le terrain conservé est représenté par les parties 1 à 3 et 5 à 7 sur ledit plan. Il aura une façade totale de 369,43 mètres sur le chemin Dunning et de 303 mètres sur le chemin Clayton, une profondeur irrégulière et une superficie de 63,33 ha.

Cette parcelle dont l'adresse municipale est le 5195, chemin Dunning continuera à être exploitée à des fins agricoles.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Kyle O'Donohue, agent des requérantes, fait part de ses préoccupations quant à l'imposition d'une étude d'impact sur les ressources minérales (EIRM) comme condition d'approbation demandée par la Ville.
- [7] Luke Teeft, urbaniste, explique qu'une étude d'impact sur les ressources minérales est nécessaire pour appuyer la proposition de créer un lot dans une surzone d'extraction de sable et de gravier. Toutefois, il confirme que la Ville serait d'accord pour modifier la condition dans ce cas-ci afin d'exiger une ERIM à portée limitée.
- [8] Toutes les parties étant d'accord, la condition est modifiée en conséquence.
- [9] En réponse aux questions du Comité, M. O'Donohue affirme qu'il n'a aucune réserve quant à l'imposition d'une condition exigeant la confirmation que le système d'égout privé existant est conforme aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario, à la satisfaction du Bureau des systèmes septiques d'Ottawa.
- [10] L'urbaniste Erin O'Connell est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [11] 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

- 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

[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 une lettre d'accompagnement, les calculs de la distance minimale de séparation, le résumé du registre parcellaire, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 juin 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la Nation Sud, courriel reçu le 10 juin 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 juin 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 accorde la demande.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, sous réserve des conditions acceptées par l'agent des requérantes.
- [15] La Majorité du Comité (le membre M. Vervoort étant dissident) estime également que, dans le cas présent, l'exigence d'une ERIM à portée limitée est une condition raisonnable et nécessaire de l'autorisation provisoire, notant qu'une habitation se trouve déjà sur le lot à morceler, que le zonage du terrain restant sera modifié pour interdire tout aménagement futur et qu'une ERIM complète n'est donc pas nécessaire pour tenir compte d'autres répercussions éventuelles.
- [16] 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.
- [17] 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 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 du chemin Dunning et 13 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë le long du chemin Clayton, 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 la 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.
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, 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 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 fournissent une copie d'une convention d'achat et de vente ayant force obligatoire ou une lettre indiquant que le propriétaire actuel est un agriculteur autorisé, à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée, ce que la Direction confirmera par écrit au Comité, et qui démontre que le lot nouvellement créé est en train d'être vendu.
4. Que les propriétaires obtiennent une modification du Règlement de zonage, à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée, ce que la Direction confirmera par écrit au Comité, qui rezone la parcelle conservée pour y interdire l'aménagement résidentiel et qui rezone la parcelle morcelée pour permettre une largeur de lot réduite, tous les niveaux d'appel étant épuisés.

5. Que les propriétaires fournissent un rapport d'évaluation de l'impact sur les ressources minérales (ÉIRM) à portée limitée démontrant que l'exploitation existante de granulats minéraux et son expansion future potentielle en profondeur ou en étendue ne seront pas compromises par l'aménagement. Le rapport doit comprendre un examen de l'impact de l'aménagement sur l'extraction minérale actuelle ou son expansion future. Le rapport doit être préparé conformément aux politiques et procédures relatives aux ressources en agrégats de l'Ontario et au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.
6. Que les propriétaires fournissent une preuve, à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, démontrant que les deux bâtiments d'entreposage qui se trouvent à proximité de la ligne de morcellement proposée et l'habitation située sur le terrain conservé ont été démolis conformément au permis de démolition ou déplacés conformément au Règlement de zonage.
7. Que les propriétaires présentent la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres services indépendants de drainage des fondations, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau (puits) et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si les services traversent la ligne de morcellement proposée, ne sont pas indépendants ou ne respectent pas les exigences d'espacement minimal du Code du bâtiment de l'Ontario et des lignes directrices d'analyse hydrogéologique/du terrain de la Ville d'Ottawa, les propriétaires devront les déplacer ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à leurs propres frais.
8. Que les propriétaires fournissent, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée, des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, démontrant qu'à la suite du morcellement proposé du terrain, le bâtiment qui se trouve sur le terrain qui sera morcelé sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règl. de l'Ont. 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limite le long de la limite nord de la propriété. S'il y a lieu, les propriétaires devront obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
9. Que les requérants fournissent une confirmation de l'Office des systèmes septiques d'Ottawa (OSSO) et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée, que les marges de recul exigées par le Code du bâtiment de l'Ontario ont été correctement démontrées.

10. 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.
11. 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.

« Jocelyn Chandler »
JOCELYN CHANDLER
VICE-PRÉSIDENTE PAR INTÉRIM

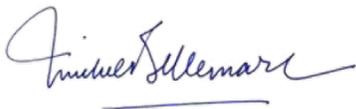
Absent
TERENCE OTTO
MEMBRE

« Beth Henderson »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« Martin Vervoort »
avec intérêt déclaré
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

Absent
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

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 **28 juin 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 **18 juillet 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 REQUÉRANTES

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