

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	26 juillet 2024
<b>Groupe :</b>	3 - Rural
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00279 et D08-01-23/B-00280
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Romay Automotive Limited
<b>Adresse de la propriété :</b>	6079, chemin McVagh
<b>Quartier :</b>	20 - Osgoode
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 26 et 27, concession 8, canton géographique de Cumberland
<b>Zonage :</b>	AG2
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	16 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire/requérante souhaite céder une partie du bien-fonds à la propriétaire du bien-fonds voisin au sud, situé au 6105, chemin McVagh. La requérante souhaite ensuite lotir la propriété restante en deux parcelles distinctes en vue de créer un nouveau lot pour une habitation agricole excédentaire.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante nécessite l'autorisation du Comité en vue d'un redressement de ligne de lot et d'un morcellement du bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 3 à 8 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

*Tableau 1 Parcelles proposées*

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00279	3,15 m	Irrégulière	1,7 ha	3 et 6	Parcelle vacante qui sera fusionnée avec la propriété au sud, située au 6105, chemin McVagh.

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00280	22,87 m	Irrégulière	2,38 ha	4, 5 et 7	6079, chemin McVagh Habitation et structures accessoires existantes

- [3] Le terrain qui sera conservé est représenté par la partie 8 sur ledit plan. Il aura une façade de 434,25 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 21,92 hectares. Cette parcelle correspondra à la terre agricole vacante et sera située au 6001, chemin McVagh.
- [4] Les parties 4 et 5 feront l'objet d'une servitude au bénéfice du 6105, chemin McVagh pour l'accès à l'entrée de cour commune et pour les services hydroélectriques existants.
- [5] Les parties 2 et 3 feront l'objet d'une servitude au bénéfice du 6079, chemin McVagh pour l'accès à l'entrée de cour commune et pour les services hydroélectriques existants.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [6] Miranda Virginillo et Greg Winters, agents de la requérante, et Stephan Kukkonen, urbaniste de la Ville, sont présents.
- [7] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit accordée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

### DEMANDES ACCORDÉES

#### Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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; et
- 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**

- [9] 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 plans, l'information sur les arbres, un registre parcellaire, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 juillet 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 7 décembre 2023, demandant un ajournement;
  - Office de protection de la nature de la Nation Sud, courriel reçu le 11 juillet 2024, sans aucune objection; reçu le 8 décembre 2023, demandant un ajournement;
  - Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune observation; reçu le 6 décembre 2023, sans aucune observation;
  - Hydro One, courriel reçu le 9 juillet 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 5 décembre 2023, sans aucune préoccupation;
  - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 juillet 2024, sans aucune préoccupation; courriel reçu le 4 décembre 2023, sans aucune préoccupation;
  - Services forestiers de la Ville, courriel reçu le 27 novembre 2023, sans aucune préoccupation.

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

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, sous réserve des conditions acceptées par la requérante ou ses agents. Le Comité note également que la Ville est convaincue que les demandes ne menacent pas la conservation de terres agricoles viables et qu'elles sont donc conformes au Plan officiel.
- [12] 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.

[13] 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 dépose auprès du secrétaire-trésorier du Comité de dérogation les documents suivants :
  - a. Une copie du plan de renvoi et/ou de la description officielle du terrain morcelé et de l'acte ou de l'instrument transmettant le terrain morcelé à la propriétaire du bien-fonds contigu au sud, dont l'adresse municipale est le 6105, chemin McVagh, afin qu'aucun nouveau lot ne soit créé, conformément au paragraphe (b) ci-dessous;
  - b. Un certificat du fonctionnaire joint à l'acte/transfert requis par le paragraphe (a) ci-dessus contenant la mention suivante :
 

« Les terres à morceler sont destinées à l'ajout d'un lot uniquement aux terrains contigus appartenant à (insérer le nom) et décrits comme NIP (insérer le numéro d'identification de la propriété) étant la (les) partie(s) (insérer les numéros) sur le plan (insérer le numéro du plan), et non à la création d'un nouveau lot. Tout transfert, charge ou autre transaction ultérieure concernant les terres à morceler est soumis aux obligations énoncées au paragraphe 50(3) ou au paragraphe 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, selon le cas. Ni les terres à morceler ni les terres contiguës ne doivent être transférées, grevées ou autrement cédées à l'avenir sans l'autre parcelle, à moins qu'une autre autorisation ne soit obtenue. La propriétaire doit faire en sorte que le regroupement des terres à morceler avec les terres contiguës soit enregistré sur le titre de propriété et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle regroupée à titre de restriction. »
  - c. Un engagement de la part d'un avocat autorisé à pratiquer le droit dans la province de l'Ontario et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :
 

« En considération et compte non tenu de la délivrance du certificat en vertu du paragraphe 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en ce qui concerne la demande d'autorisation en question, je m'engage au nom de la propriétaire, dans les 30 jours suivant l'enregistrement sur le

titre du document de transfert contenant la clause figurant dans le certificat officiel délivré par le Comité de dérogation, à déposer une demande de regroupement des parcelles, y compris les terres morcelées (partie du NIP (insérer le numéro) et les terres contiguës (NIP (insérer le numéro)). Ce regroupement de NIP vise à renforcer la disposition de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné sur le titre et ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage en outre à transmettre une copie de la demande enregistrée de regroupement des parcelles et une copie des pages du résumé de la parcelle regroupée au bureau du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement de la demande de regroupement des parcelles. »

- d. Lorsque le regroupement des parcelles stipulé au paragraphe (b) et l'engagement de l'avocat au paragraphe (c) ci-dessus ne peuvent pas être raisonnablement achevés parce que les parcelles de terre à fusionner ont des qualificatifs de succession différents, une demande d'inscription de restrictions en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* doit être enregistrée sur le titre de propriété des deux terrains morcelés et sur la parcelle contiguë qui doit être fusionnée. La clause d'engagement, qui doit être à la satisfaction du secrétaire-trésorier du Comité, doit informer tous les futurs acquéreurs que les parcelles doivent être traitées ensemble et non séparément, et contenir le libellé ci-dessous ou un libellé similaire acceptable pour le secrétaire-trésorier du Comité :

« Ces terres ont fusionné sur le titre et ne peuvent être traitées séparément, sans demander une autorisation au Comité de dérogation ».

Au lieu de l'engagement prévu au paragraphe (c), un engagement de remplacement doit être déposé par l'avocat qui s'engage au nom des propriétaires à enregistrer la clause restrictive sur les deux titres de propriété dans les 30 jours suivant l'enregistrement du document de transfert contenant l'endossement du certificat du fonctionnaire délivré par le Comité de dérogation pour cette demande et à déposer une copie de la clause restrictive enregistrée auprès du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement du document.

2. Que la propriétaire fournisse des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée**, démontrant qu'à la suite du morcellement proposé du terrain, les bâtiments qui se trouvent sur le « plan de morcellement et de servitude » seront conformes au Code du bâtiment de l'Ontario, Règl. de l'Ont. 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long des limites de propriété proposées. S'il y a lieu, la propriétaire

devra obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

3. Que la propriétaire fournisse une preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou des personnes désignées**, que les parcelles morcelées et conservées sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville. En outre, la propriétaire doit se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
4. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses 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 de la propriétaire.

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.

5. Que la propriétaire obtienne une modification du Règlement de zonage, à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale des services de planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, qui rezone les terrains conservés pour y interdire l'aménagement résidentiel, tous les niveaux d'appel étant épuisés.
6. Que la propriétaire fournisse 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.
7. Que la propriétaire convienne 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 McVagh, 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. La propriétaire doit 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. 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 une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** selon laquelle le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Tous les frais seront assumés par la propriétaire.

8. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes doit définir l'utilisation commune et l'entretien de tous les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les espaces paysagers communs.

La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, et des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

9. 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 les demandes d'autorisation.

10. 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 une cession pour laquelle l'autorisation est requise.

*Terence Otto*  
TERENCE OTTO  
VICE-PRÉSIDENT

*Gary Duncan*  
GARY DUNCAN  
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 **26 juillet 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 **15 août 2024**, 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