

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	14 juin 2024
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-01-23/B-00319
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Donevelyn Farms Ltd.
Adresse de la propriété :	4053B, chemin Yorks Corners
Quartier :	20 – Osgoode
Description officielle :	Partie des lots 37 et 38, concession 10, ancien canton géographique d'Osgoode
Zonage :	AG
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] ~~La propriétaire souhaite lotir sa propriété en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour une habitation agricole excédentaire.~~ **La propriétaire souhaite établir une servitude/emprise au bénéfice de la propriété contiguë située au 3973, chemin Yorks Corners.**

AUTORISATION REQUISE

- [2] ~~La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession et d'une concession de servitude/emprise.~~
- [3] ~~Le terrain morcelé, illustré sur un croquis déposé avec la demande, aura une façade de 30 mètres, une profondeur de 410 mètres et une superficie de 1,4 hectare. La parcelle comprendra l'habitation existante et sera située au 3995, chemin Yorks Corners.~~
- [4] ~~Le terrain conservé, illustré sur un croquis déposé avec la demande, aura une façade de 330 mètres, une profondeur de 2 015 mètres et une superficie de 77 hectares. La parcelle contiendra une grange et six structures accessoires et sera située au 4053B, chemin Yorks Corners.~~

- [5] Il est proposé de créer une servitude/emprise, illustrée sur un croquis, au bénéfice du 3973, chemin Yorks Corners pour l'accès des piétons et des véhicules.
- [6] La demande indique qu'il existe une servitude comme il est précisé dans les documents OS17750 et OS17765.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] Le 6 février 2024, l'audience de la demande est ajournée au 30 avril 2024, à la demande de Jeff Shipman, agent de la requérante, afin de poursuivre les discussions avec le personnel de la Ville.
- [8] Le 30 avril 2024, comme il n'y a personne représentant la requérante, l'audience est ajournée au 4 juin 2024.
- [9] Avant l'audience du 4 juin 2024, le Comité reçoit une demande d'ajournement de de M. Shipman. Il souhaite reporter l'étude de la demande D08-01-23/B-00318 afin de donner à la requérante le temps de répondre aux préoccupations de la Ville concernant l'état de l'habitation existante sur le terrain morcelé.
- [10] Lors de l'audience, le Comité entend M. Shipman, qui réitère sa demande de reporter la demande D08-01-23/B-00318, mais souhaite d'aller de l'avant avec l'étude de la demande D08-01-23/B-00319 visant à établir une servitude au bénéfice du 3973, avenue Yorks Corners.
- [11] L'urbaniste de la Ville, Luke Teeft, se prononce en faveur de l'ajournement.
- [12] Avec l'accord de toutes les parties, la demande D08-01-23/B-00318 est reportée *sine die*.

Résumé des observations orales

- [13] M. Shipman présente un aperçu de la demande.
- [14] M. Teeft confirme qu'aucune condition n'a été demandée concernant la création de la servitude proposée.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [15] 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

[16] 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, un registre des parcelles, un avis routier, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 mai 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 29 avril, sans aucune préoccupation; reçu le 1^{er} février 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la Nation Sud, courriel reçu le 30 mai 2024, sans aucune objection; reçu le 24 avril 2024, sans aucune objection; reçu le 2 février 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 mai 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 23 avril 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 30 janvier 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 avril 2024, sans aucune observation; reçu le 2 février 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [17] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [18] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.
- [19] 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.

[20] 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 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.
2. 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 concession de servitude/emprise pour laquelle l'autorisation est requise.

« *William Hunter* »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

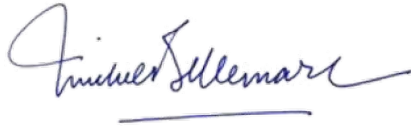
« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *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 **14 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 **4 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 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/Comitedederoqation
cded@ottawa.ca
613-580-2436