



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

(Article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) :	D08-01-22/B-00211 et D08-01-22/B-00224
Propriétaire(s) :	1514947 Ontario Inc.
Adresse :	1500, chemin Thomas-Argue
Quartier :	5 - West Carleton-March
Description officielle :	partie des lots 12, 13, 14 et 15, concession 3, partie des lots 13 et 14, concession 4, partie de l'emprise routière entre les concessions 3 et 4, ancien canton de Huntley
Zonage :	T1B
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 17 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer des titres fonciers distincts pour l'ancien immeuble d'exploitation de l'aéroport de Carp, son parc de stationnement et sa fosse septique connexes.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'une cession et d'une concession de servitudes/emprises.

Le terrain morcelé, représenté comme les parties 1 et 3 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 100,22 mètres sur des rues privées (~~38,26~~ **26,26** mètres sur la voie privée Wingover et ~~61,96~~ **73,96** mètres sur une voie privée sans nom), une profondeur irrégulière et une superficie de 0,92 hectare. La parcelle comprendra l'ancien immeuble d'exploitation de l'aéroport de Carp, le stationnement et la fosse septique connexes. ~~son adresse municipale sera le 1500, chemin Thomas-Argue.~~

Les terrains conservés, indiqués sur le plan préliminaire, auront une façade de 872 mètres sur plusieurs routes, une profondeur irrégulière et une superficie de 133 hectares. La parcelle sera occupée par le nouvel immeuble d'exploitation de

l'aéroport de Carp, les hangars et les bâtiments connexes. Son adresse municipale sera le ~~4502~~, **1500**, chemin Thomas-Argue.

Il est proposé de créer une servitude, indiquée comme partie 2 du plan 4R préliminaire, sur une partie des terrains conservées au bénéfice du lot morcelé. La servitude aura une largeur de ~~16,33~~ **15** mètres ~~sur une voie privée~~ et une superficie de 900,6 mètres carrés et servira au drainage.

La demande indique qu'il existe actuellement une servitude sur la partie 3 du plan 4R préliminaire (OC2117895) aux fins de viabilisation.

L'approbation des demandes aura pour effet de créer deux parcelles de terrain distinctes dont l'une ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-22/A-00192) a été déposée et sera étudiée en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président du Groupe a fait prêter serment à Ellen Potts, agente de la requérante, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme Potts a confirmé que les façades des terrains morcelés et les adresses municipales des terrains conservés devaient être modifiées comme suit :

Le terrain morcelé, représenté comme les parties 1 et 3 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 100,22 mètres sur des rues privées (~~38,26~~ **26,26** mètres sur la rue privée Wingover et ~~61,96~~ **73,96** mètres sur une rue privée sans nom), une profondeur irrégulière et une superficie de 0,92 hectare. La parcelle comprendra l'ancien immeuble d'exploitation de l'aéroport de Carp, le stationnement et la fosse septique connexes. ~~Son adresse municipale sera le 1500, chemin Thomas-Argue.~~

Les terrains conservés, indiqués sur le plan préliminaire, auront une façade de 872 mètres sur plusieurs routes, une profondeur irrégulière et une superficie de 133 hectares. La parcelle sera occupée par le nouvel immeuble d'exploitation de l'aéroport de Carp, les hangars et les bâtiments connexes. Son adresse municipale sera le ~~4502~~, **1500**, chemin Thomas-Argue.

Il est proposé de créer une servitude, indiquée comme partie 2 du plan 4R préliminaire, sur une partie des terrains conservées au bénéfice du lot morcelé. La servitude aura une largeur de ~~16,33~~ **15** mètres ~~sur une rue privée~~ et une superficie de 900,6 mètres carrés et servira au drainage.

Il a été noté que l'adresse municipale des terrains morcelés serait attribuée dans le cadre d'une entente portant sur la dénomination d'une voie privée. Le Comité étant d'accord, la demande est modifiée en conséquence.

Le Comité a également entendu Brittany Moy, de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, qui n'a fait part d'aucune préoccupation concernant la demande. Elle a indiqué que tout travail supplémentaire associé aux cours d'eau situés sur la propriété visée et sur les terres visées par la servitude proposée nécessiterait une autorisation écrite de l'OPNVM.

Stephan Kukkonen, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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, 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).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.

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. Au final, 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.

Par conséquent, le Comité accorde 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 fournisse la preuve que la demande de dérogations mineures connexe (D08-02-22/A-00192) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce qui doit être confirmé par écrit par la Direction générale au Comité, que chaque parcelle existante est dotée de son propre système privé indépendant d'égouts, de drainage des eaux pluviales et des fondations et d'approvisionnement en eau et que ces systèmes ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si les systèmes traversent la ligne de morcellement proposée ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra déplacer les systèmes existants, établir une servitude de desserte pour continuer à utiliser le système collectif de l'aéroport ou construire de nouveaux systèmes, à ses propres frais.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve (reçu de paiement) que le paiement a été versé à la Ville d'Ottawa en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement 2009-95, modifié. Des précisions concernant le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbaniste responsable.
4. Que la propriétaire conclue une entente portant sur la dénomination des voies privées.
5. 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 dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée**. Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande d'autorisation.
6. 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 la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.

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.

Veillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir un formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 15 septembre 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'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.

AVIS À LA REQUÉRANTE :

Dossiers : D08-01-22/B-00211 et D08-01-22/B-00224

La requérante est invitée à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

DECISION SIGNATURE PAGE**PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION****File No. / Dossier n°:** D08-01-22/B-00211 & D08-01-22/B-00224**Owner(s) / Propriétaire(s):** 1514947 Ontario Inc.**Location / Emplacement:** 1500 Thomas Argue Road

We, the undersigned, concur in the decision and reasons of the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et à la justification ci-devant rendues par le Comité de dérogation.

“Fabian Poulin”

**FABIAN POULIN
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

Absent / Absent

**TERENCE OTTO
MEMBER / MEMBRE**

“Martin Vervoort”

**MARTIN VERVOORT
MEMBER / MEMBRE**

“Steven Lewis”

**STEVEN LEWIS
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**JOCELYN CHANDLER
MEMBER / MEMBRE**

This is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa-

Celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.



**Date of Decision / Date de la décision
August 26, 2022 / 26 août 2022**

**Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**