



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION (Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Dossier(s) :	D08-02-22/A-00102
Propriétaire(s) :	John Joseph Wlodarczyk
Adresse :	4599, chemin Mohr's
Quartier :	5 - West Carleton-March
Description officielle :	partie du lot 19, concession 5, ancien canton de Fitzroy, partie 3 du plan de renvoi 5R-7764
Zonage :	AG
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 7 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

Lors de l'audience du 1^{er} juin 2022, le Comité a refusé la demande de dérogation mineure D08-02-22/A-00102 pour la construction d'une habitation isolée sur la propriété. Le propriétaire a depuis fait appel de cette décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Le propriétaire présente maintenant une demande révisée pour la construction d'une habitation isolée sur la propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

Le propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du retrait à 110 mètres pour une habitation isolée par rapport à une Zone d'extraction de minerai (ME2), alors que le règlement exige un retrait d'au moins 150 mètres pour une habitation isolée par rapport à une zone ME2.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Sean Harrigan, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, demandant une Évaluation des impacts sur les ressources minérales (ÉIRM). Au début de l'audience, le Comité a entendu M. Murray Chown, agent du requérant, qui a demandé d'aller de l'avant avec la demande comme prévu, car il était d'avis qu'ils avaient obtenu autant d'information que possible sur l'exploitation des mines et que l'ÉIRM révisée reflétait cette information. Le Comité a accepté de poursuivre l'examen de la demande, et celle-ci a été reportée pour être entendue plus tard au cours de l'audience.

Au rappel, le président du Groupe a fait prêter serment à John Wlodarczyk, propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage d'avis avaient été respectées.

Le Comité a entendu une présentation de Ryan Poulton, agent du requérant, qui a donné un aperçu de la nouvelle ÉIRM préparée pour répondre aux préoccupations soulevées par la demande précédente. Il a également établi une comparaison entre cette demande et une modification du Règlement de zonage pour le 6199, chemin Dwyer Hill qui avait été présentée par la Ville d'Ottawa.

M. Chown a indiqué qu'en dépit de l'audience du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire prévue en octobre 2022, il estimait qu'ils avaient répondu du mieux qu'ils pouvaient aux préoccupations relatives à l'exploitation de la fosse minière, et que la proposition modifiée n'aurait pas d'incidence sur les activités futures d'extraction minière. En réponse aux questions du Comité, il a indiqué qu'un redressement de ligne de lot pour agrandir le lot nécessiterait l'acquisition de terres dans une zone de ressources agricoles.

M. Harrigan a déclaré que, sans la demande de révision de l'ÉIRM, il était impossible de déterminer les risques potentiels pour les eaux souterraines et les puits, les impacts du bruit et les itinéraires actuels et futurs des camions pour les activités d'extraction de minerai dans le secteur. Il a également indiqué que l'aménagement pourrait avoir une incidence sur le futur permis d'exploitation de la mine. M. Harrigan a expliqué également que la modification au Règlement de zonage, mentionnée dans la présentation de l'agent, était due à des circonstances différentes et avait été mise de l'avant par la Ville d'Ottawa; ce n'était donc pas une comparaison équitable pour la demande de dérogation mineure en question.

John Wlodarczyk, le propriétaire du bien-fonds, a informé le Comité qu'il avait visité les deux sites de la fosse minière en question, et que la fosse au nord était déjà sous l'eau et n'aurait donc aucune incidence sur la qualité de l'eau du puits.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

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.

Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre M. Vervoort est dissident) n'est pas convaincue que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « d'importantes préoccupations » à l'égard de la demande, soulignant que « l'ÉIRM ne démontre pas qu'une nouvelle habitation n'entrera pas en conflit avec l'extraction minière actuelle ou future, comme l'exigent la Déclaration de principes provinciale et le Plan officiel ». Le rapport indique que « les préoccupations importantes identifiées dans la demande précédente n'ont pas été traitées, en particulier le fait que l'argument du rapport repose sur un précédent alors qu'il n'en existe aucun ». Le rapport indique en outre que « la propriété désignée zone sous-jacente de ressources de sable et de gravier est actuellement le théâtre d'activités d'extraction minière depuis au moins les années 1970 et s'est progressivement rapprochée du chemin Mohrs et du site en question, d'après des photos historiques. La zone sous-jacente de ressources de sable et de gravier qui est la plus proche du site en question demeure une terre agricole et une zone potentielle pour de futures activités minières ».

Compte tenu des éléments de preuve, la Majorité du Comité estime que l'Évaluation des impacts sur les ressources minérales (ÉIRM) n'aborde pas de manière adéquate l'impact potentiel sur les opportunités existantes ou futures qui pourraient être offertes aux exploitations d'agrégats autorisées existantes. En raison du manque de preuves fournies à l'appui de la réduction du retrait demandée par l'ÉIRM, la Majorité du Comité estime que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage. La Majorité estime en outre que les preuves présentées sont insuffisantes pour démontrer que la dérogation demandée est mineure et que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété et par rapport aux terrains voisins.

Par conséquent, le Comité n'autorise pas la dérogation demandée.

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 une 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 6 octobre 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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00242
Owner(s) / Propriétaire(s): John Joseph Wlodarczyk
Location / Emplacement: 4599 Mohrs 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**

“Terence Otto”

**TERENCE OTTO
MEMBER / MEMBRE**

Dissent

**MARTIN VERVOORT
MEMBER / MEMBRE**

“Steven Lewis”

**STEVEN LEWIS
MEMBER / MEMBRE**

“Jocelyn Chandler”

**JOCELYN CHANDLER
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que 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
September 16, 2022 / 16 septembre 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier