

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

|                                  |                                                                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date de la décision :</b>     | 25 avril 2025                                                                          |
| <b>Groupe :</b>                  | 3 – Rural                                                                              |
| <b>Dossier :</b>                 | D08-01-25/B-00057                                                                      |
| <b>Demande :</b>                 | Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| <b>Requérant :</b>               | Graham William Ross Green                                                              |
| <b>Adresse de la propriété :</b> | 3060, chemin Shea                                                                      |
| <b>Quartier :</b>                | 21 - Rideau-Jock                                                                       |
| <b>Description officielle :</b>  | Partie du lot 25, concession 5, canton géographique de Goulbourn                       |
| <b>Zonage :</b>                  | AG                                                                                     |
| <b>Règlement de zonage :</b>     | n° 2008-250                                                                            |
| <b>Date de l'audience :</b>      | 15 avril 2025, en personne et par vidéoconférence                                      |

### PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour une habitation agricole excédentaire, conformément aux plans qui accompagnent la demande.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] Le requérant sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds.
- [3] Le terrain disjoint est illustré sur un croquis déposé avec la demande. Il aura une façade de 61 mètres, une profondeur irrégulière de 122 mètres et une superficie de 0,97 hectare. Ce lot est actuellement occupé par l'habitation et les structures accessoires dont l'adresse municipale est le 3060, chemin Shea.
- [4] Le terrain conservé indiqué sur ledit plan aura une façade de 410 mètres, une profondeur irrégulière de 311 mètres et une superficie de 16,5 hectares. Il s'agit de terres agricoles vacantes dont l'adresse municipale sera le 3100, chemin Shea.

**AUDIENCE PUBLIQUE****Résumé des observations orales**

- [5] Tricia Schouten, agente du requérant, accepte les conditions de l'autorisation provisoire demandée dans le rapport d'urbanisme de la Ville, mais fait valoir que la condition exigeant la preuve que chaque parcelle soit dotée de ses propres services indépendants devrait être modifiée pour refléter le fait que la proposition concerne le morcellement d'une habitation agricole excédentaire et qu'un aménagement résidentiel serait interdit sur la parcelle conservée. Par conséquent, elle demande que la condition exige uniquement la preuve que la parcelle disjointe soit dotée de son propre puits indépendant, d'un système d'égout privé et d'un système d'évacuation des eaux pluviales. Luke Teeft, urbaniste, affirme n'avoir aucune préoccupation au sujet de la demande.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi**

- [6] 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**

(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 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**

- [7] 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 lettre d'accompagnement, registre parcellaire, plans et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 avril 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 avril 2025, sans aucune objection;
- Office des systèmes septiques de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 avril 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 4 avril 2025, sans aucune préoccupation.

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

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agente du requérant.
- [10] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est d'avis 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.
- [11] Le Comité est également d'avis 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.
- [12] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [13] Enfin, le Comité considère 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.
- [14] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande d'autorisation soit accordée et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.

*Absent*  
TERENCE OTTO  
VICE-PRÉSIDENT

« *Gary Duncan* »  
GARY DUNCAN  
MEMBRE

« *Beth Henderson* »  
BETH HENDERSON  
MEMBRE

« *Absent* »  
MARTIN VERVOORT  
MEMBRE

« *Jocelyn Chandler* »  
JOCELYN CHANDLER  
PRÉSIDENTE PAR INTÉRIM

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
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 **25 avril 2025**.

« *Michel Bellemare* »  
MICHEL BELLEMARE  
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

## AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 15 mai 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca). Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT

à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.

- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au 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 l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veuillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

## AVIS AU REQUÉRANT

Si une entente d'aménagement est nécessaire, la demande doit être présentée au moins 30 jours ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation et doit comprendre tous les documents requis, notamment ceux relatifs aux transferts, aux servitudes et aux reports, ainsi que toutes les études techniques approuvées. Si vous ne remplissez pas les conditions de l'autorisation provisoire dans le délai de deux ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que votre demande « est réputée avoir été refusée ».

*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

## ANNEXE A

1. Que le propriétaire obtienne 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 générale confirmera par écrit au Comité, qui interdit l'aménagement résidentiel sur le terrain conservé, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
  
2. Que le propriétaire fournisse la 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**, que la parcelle disjointe est dotée de son propre puits, d'un système d'égout privé indépendant et d'un système de drainage des eaux pluviales et des fondations et qu'ils ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si les systèmes 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, le propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux, à ses propres frais.
  
3. Conformément au sous-alinéa 51(25)(c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville, que le propriétaire cède à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade des terrains le long du chemin Shea, mesurant 13 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë. L'élargissement exact doit être déterminé par un levé officiel. Le 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. Le 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** attestant que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Tous les frais seront assumés par le propriétaire.
  
4. Que le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété et qui traite des engagements ou des avis suivants s'appliquant au terrain et liant 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 du 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 le 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 disjoint. 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.
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 le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à une cession pour laquelle l'autorisation est requise.