

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	13 juin 2025
Groupe :	3 – Rural
Dossiers :	D08-01-25/B-00093 et D08-01-25/B-00094 D08-02-25/A-00113 et D08-02-25/A-00114
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Alexander Fait et Scott Petticrew
Adresse de la propriété :	1937, chemin Stagecoach
Quartier :	20 - Osgoode
Description officielle :	Partie du lot 12, concession 4, canton géographique d'Osgoode
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 juin 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir la propriété en trois parcelles distinctes à des fins résidentielles, conformément aux plans qui accompagnent les demandes.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 3 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00093	50 mètres	160 mètres	0,8 hectare	1	1951, chemin Stagecoach (Vacante)
B-00094	50 mètres	160 mètres	0,8 hectare	2	1945, chemin Stagecoach (Vacante)

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
Conservée	33 mètres	Irrégulière	32,8 hectares	3	1937, chemin Stagecoach (maison existante)

- [3] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-25/A-00113 et D08-02-25/A-00114) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes:

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [4] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00113 : 1951, chemin Stagecoach, partie 1, lot vacant :

- a) Permettre la réduction de la distance de séparation à 135 mètres entre une installation d'élevage existante et une ligne de lot proposée, alors que le Règlement prévoit qu'un nouvel aménagement doit se conformer à la formule de calcul de la distance minimale, en exigeant, dans le cas présent, une distance minimale de séparation de 175 mètres par rapport à l'installation d'élevage existante.

A-00114 : 1937, chemin Stagecoach, partie 3, maison existante :

- b) Permettre la réduction de la largeur de lot à 33,04 mètres pour une utilisation agricole, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 60 mètres pour une utilisation agricole.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Paul Robinson, agent des requérants, présente un bref aperçu des demandes. M. Robinson demande que la condition provisoire imposée par la Ville, qui exige une étude sur l'atténuation du bruit, soit modifiée afin d'exiger plutôt l'enregistrement d'une clause d'avertissement sur le bruit ou un avis sur le titre de propriété, en fonction des résultats d'un examen de l'évaluation des impacts sur les ressources minérales par les Services de planification de la Ville.
- [6] L'urbaniste Luke Teeft affirme qu'il n'a aucune réserve au sujet de la demande et propose une nouvelle formulation de la condition.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

Éléments de preuve

- [8] 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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, certificat de superficie, distance minimale de séparation, évaluation de l'impact sur les ressources minérales, extrait du registre parcellaire, plans, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 29 mai 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 29 mai 2025, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Nation Sud, courriel daté du 27 mai 2025, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 26 mai 2025, sans aucune observation;
 - N. Hermas, résident, courriel reçu le 23 avril 2025, appuyant les demandes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

- **DEMANDES D'AUTORISATION ACCORDÉES**
- **DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES ACCORDÉES**

Les demandes d'autorisation doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [9] 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).

Les demandes de dérogations mineures doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[10] 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.

Effet des observations sur la décision

[11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes d'autorisation, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent des requérants.

[13] 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.

[14] Le Comité est également d'avis que les demandes d'autorisation tiennent 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.

[15] 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.

[16] En outre, 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.

[17] Au vu des preuves fournies, le Comité considère que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [18] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [19] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [20] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [21] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [22] En outre, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [23] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.
- [24] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que les demandes de dérogations mineures soient accordées et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 1^{er} mai 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

« *Gary Duncan* »
GARY DUNCAN
MEMBRE

Absente
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoot* »
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 **13 juin 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 3 juillet 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. 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^e 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.

Veillez 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 AUX REQUÉRANTS

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
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436

ANNEXE « A »

1. Que les propriétaires fournissent la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-25/A-00113 et D08-02-25/A-00114) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que les propriétaires fournissent au Comité la preuve du paiement versé à la Ville 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 n° 2022-280, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. Que les propriétaires présentent 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 chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants de drainage des fondations, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau (puits) reliés à l'infrastructure de la ville et que ces systèmes ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils 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 sol de la Ville d'Ottawa, les propriétaires devront les déplacer ou en construire de nouveaux, à leurs propres frais.
4. Que les propriétaires présentent un rapport, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, démontrant que la qualité et la quantité de l'aquifère sont suffisantes pour soutenir l'aménagement proposé.

Si le caractère adéquat de l'aquifère ne peut être démontré, les propriétaires sont tenus de construire un nouveau puits sur le lot disjoint et de fournir un rapport, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, démontrant que la qualité et la quantité de l'aquifère sont suffisantes pour soutenir l'aménagement proposé. Le rapport doit comprendre une évaluation de l'impact de la fosse septique sur la qualité de l'eau de l'aquifère récepteur.

Le rapport des propriétaires doit démontrer ce qui suit à la Ville d'Ottawa :

- a. Que la construction de tout nouveau puits sur la parcelle disjointe est conforme aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs;

- b. Que la qualité de l'eau est conforme aux règlements, normes, lignes directrices et objectifs du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs;
- c. Que la quantité d'eau est conforme à toutes les exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs;
- d. Que l'évaluation de l'impact de la fosse septique répond aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs.

Un ingénieur ou un géoscientifique professionnel qualifié doit préparer le rapport. Il incombe aux propriétaires de coordonner le travail de la personne qui fore un nouveau puits, si nécessaire, et du professionnel mentionné dans le présent document afin de satisfaire correctement à cette condition.

Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation particulières ou des exigences de conception, les propriétaires sont tenus de conclure avec la Ville, à leurs propres frais, une entente d'aménagement qui comprend ces recommandations et qui doit être enregistrée sur le titre de propriété. Dans les cas où le site visé présente des sols sensibles, le forage d'un puits et/ou la cession d'une réserve de 30 centimètres peut être nécessaire. Le rapport et toute entente d'aménagement requise doivent être préparés à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**.

Le rapport doit être préparé conformément à la procédure D-5-4 « Directive technique relative aux systèmes d'assainissement individuels sur place : Évaluation des risques d'impact sur la qualité de l'eau » et la procédure D-5-5 « Directive technique sur les puits privés : Évaluation de l'approvisionnement en eau.

- 5. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs 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 des propriétaires. »

« La Ville d'Ottawa a déterminé que la zone comporte possiblement des sols organiques qui peuvent nécessiter des solutions d'ingénierie géotechnique détaillées spécifiques au site pour permettre l'aménagement. La Ville d'Ottawa n'a

aucune responsabilité, financière ou autre, de fournir des solutions à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité des propriétaires. »

« La propriété est située à proximité de terrains sur lesquels se trouve une source de bruit environnemental (le chemin Stagecoach). Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation ».

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.

6. Que les propriétaires préparent une étude sur l'atténuation du bruit (ou conviennent d'enregistrer une clause d'avertissement sur le bruit ou un avis sur le titre de propriété après la réalisation et l'approbation de l'évaluation des impacts sur les ressources minérales (EIRM) par la Ville d'Ottawa), conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de lutte contre le bruit dans l'environnement, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**. Les propriétaires doivent conclure avec la Ville une entente qui les contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente traitera également de tout engagement/avis recommandé dans l'étude approuvée, qui sera enregistré sur le titre foncier et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source existante de bruit dans l'environnement (artère, autoroute, aéroport, etc.). 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.
7. 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 les propriétaires cèdent à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade des terrains le long du chemin Stagecoach, mesurant 15 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. Les propriétaires doivent 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. Les propriétaires sont tenus 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 les propriétaires.

8. Que les propriétaires déposent 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.
9. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » au morcellement pour lequel l'autorisation est requise.