

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	27 février 2026
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00261 et D08-01-25/B-00262
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Talos Custom Homes Ltd.
Adresse de la propriété :	6003, rue Perth
Quartier :	21 - Rideau-Jock
Description officielle :	Unité 75, plan-index 4D-22, canton géographique de Goulbourn
Zonage :	RC11
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 février 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir la propriété en trois parcelles afin de créer un nouveau lot pour un aménagement commercial futur. La maison située au 6003, rue Perth sera démolie et la maison patrimoniale située au 6019, rue Perth sera conservée.
- [2] Lors de l'audience prévue le 13 janvier 2026, le Comité a reporté l'étude de ces demandes afin de permettre à la requérante de réviser la proposition en fonction de l'emplacement d'un puits existant.

AUTORISATION REQUISE

- [3] 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	Bâtiment
B-00261	47,59 mètres	74,19 mètres	4 055,06 m ²	1	6003, rue Perth
B-00262	37,22 mètres	74,5 mètres	2 244,35 m ²	2	6019, rue Perth
Conservée	20,51 mètres	74,54 mètres	1 529,25 m ²	3	6025, rue Perth

[4] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Alison Clarke, agente de la requérante, présente un diaporama dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordinateur du Comité.
- [6] Mme Clarke confirme que le terrain en question est classé en zone commerciale rurale et que tout futur projet d'aménagement sur le site nécessitera la présentation d'une demande de réglementation du plan d'implantation. Cette procédure tiendra compte des unités résidentielles avoisinantes.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Dylan Gelbart, est également présent.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes 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).

Éléments de preuve

[10] 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 disponibles sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, une lettre d'un avocat, un extrait du registre parcellaire, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 février 2026, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 février 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 février 2026, comportant des observations;
- M. Kabo, résident, courriel daté du 9 janvier 2026, s'opposant aux demandes;
- J. Seeman, résident, courriel daté du 9 janvier 2026, s'opposant aux demandes;
- L. Schmidt, résident, courriel daté du 12 janvier 2026, comportant des observations;
- G. Best, résident, courriel daté du 13 janvier 2026, exprimant des préoccupations.

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, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agente de la requérante.

[13] D'après les éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la *Déclaration provinciale sur la planification de 2024*, qui favorise la construction de logements, le soutien de collectivités fortes et la prestation efficace d'infrastructures et d'installations de services publics pour répondre aux besoins

prévus, à l'utilisation et à la gestion judicieuses des ressources ainsi qu'à la protection de la santé et de la sécurité du public.

- [14] Le Comité est également d'avis que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de collectivités sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité du public.
- [15] Par ailleurs, le Comité considère qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [16] Enfin, le Comité considère que la proposition tient dûment compte des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [17] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Julianne Wright* »
JULIANNE WRIGHT
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 **27 février 2026**.

« *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 19 mars 2026**.

- **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.

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 À LA REQUÉRANTE

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 la propriétaire présente la preuve, **à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, que chaque parcelle existante est dotée de son propre puits, d'un système d'égouts privé indépendant et d'un système de drainage des eaux pluviales/des fondations, et que ceux-ci 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 et de l'état du sol de la Ville d'Ottawa, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux, à ses frais.

2. Que la propriétaire fournisse un rapport d'analyse hydrogéologique et de l'état du sol, **à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**. Le rapport devra être préparé par un géoscientifique (P.Geo.) ou un ingénieur (P.Eng.) autorisé à pratiquer dans la province de l'Ontario, et être conforme aux Lignes directrices sur l'analyse hydrogéologique et de l'état du sol approuvées par le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa (mars 2021), telles qu'elles ont été modifiées. Le rapport devra fournir, avec les demandes, des renseignements suffisants pour démontrer :
 - Que la quantité des eaux souterraines disponible sur le site est suffisante pour soutenir le projet;

 - Que la qualité des eaux souterraines respecte ou dépasse les normes et lignes directrices relatives à l'eau potable mentionnées dans les Lignes directrices sur l'analyse hydrogéologique et de l'état du sol approuvées par le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa (mars 2021), telles qu'elles ont été modifiées; et

 - Que le fonctionnement des systèmes d'égouts sur les lots n'aura pas d'effet négatif sur les puits à construire ni sur les puits des propriétés voisines.

Lorsque la quantité ou la qualité des eaux souterraines est jugée marginale, il peut être exigé de forer jusqu'à un puits d'essai par lot afin de démontrer la capacité de l'aquifère à soutenir le projet d'aménagement. Une préconsultation technique avec le personnel des Services d'eau de la Ville est vivement conseillée pour les sites où la quantité ou la qualité est marginale, où des puits creusés sont envisagés, ou lorsque le site est susceptible de présenter un profil hydrogéologique sensible. Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation particulières ou des exigences de conception, la propriétaire est tenue de conclure, à ses frais, une entente d'aménagement avec la Ville. Cette entente doit intégrer les présentes recommandations et être enregistrée sur le

titre de propriété. Lorsque le terrain visé est sensible sur le plan hydrogéologique, il peut être nécessaire de procéder au forage d'un puits et/ou à la cession d'une réserve de 30 cm, afin d'assurer la mise en œuvre des mesures conformément aux recommandations du rapport hydrogéologique approuvé. Le rapport ainsi que toute entente d'aménagement nécessaire devront être préparés **à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.**

3. Que la propriétaire conclue, à ses frais, une entente avec la Ville, laquelle devra être enregistrée sur le titre de propriété et porter sur les engagements ou avis suivants, applicables au bien-fonds et liant tout propriétaire subséquent 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 de la 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.

4. Que la propriétaire conclue, à ses frais, une entente avec la Ville, laquelle devra être enregistrée sur le titre de propriété et porter sur les engagements ou avis suivants, applicables au bien-fonds et liant tout propriétaire subséquent lors de transferts ultérieurs :

« La Ville d'Ottawa a déterminé que le secteur pourrait contenir des sols sensibles de type argile marine, lesquels pourraient nécessiter des solutions géotechniques détaillées propres au site afin de permettre l'aménagement. 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 de la 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 la propriétaire prépare une étude sur l'atténuation du bruit, 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 la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.** La propriétaire doit conclure avec la Ville une entente qui la contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente traitera également des engagements et/ou des avis, recommandés dans l'étude

approuvée, qui s'appliqueront au bien-fonds et lieront 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.

6. 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, la propriétaire doit céder à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route libre de toute entrave sur toute la façade des terrains donnant sur la rue Perth, 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. La propriétaire doit fournir à l'arpenteur-géomètre de la Ville, pour examen et approbation, un plan de renvoi indiquant l'élargissement, 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. La propriétaire est tenue de 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** selon laquelle le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Tous les coûts seront assumés par la propriétaire.

7. Que la propriétaire et/ou la requérante fournisse un rapport d'information sur les arbres, préparé à la **satisfaction du gestionnaire de programme de la Direction des emprises au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**. Ce rapport doit être préparé par un arboriste et répertorier tous les arbres protégés en vertu du Règlement municipal sur la protection des arbres. Il doit également être conforme aux Lignes directrices relatives au rapport d'information sur les arbres de la Ville, notamment en incluant une évaluation des impacts liés au plan d'implantation actuel. Enfin, le rapport doit proposer des mesures d'atténuation particulières lorsque des travaux sont prévus dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.

8. Lorsqu'une autorisation de morcellement crée un lot vacant, la propriétaire et/ou la requérante doit fournir un plan de nivellement et de viabilisation fondé sur l'enveloppe bâtie conceptuelle établie par le zonage du lot proposé. Ce plan doit démontrer que le lot peut être nivelé vers un exutoire adéquat et légal, et qu'il a accès à des services d'une capacité suffisante, tout en réduisant au minimum les répercussions sur les arbres protégés situés à l'extérieur de l'enveloppe du bâtiment, y compris les arbres adjacents et limitrophes. Le rapport d'information sur les arbres doit être mis à jour afin de refléter toute modification apportée au plan de nivellement et de viabilisation. Ces plans doivent être à la **satisfaction du gestionnaire de programme de la Direction des emprises au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**.

9. 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 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 les demandes d'autorisation, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**

10. 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 » au morcellement pour lequel l'autorisation est requise, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**