

## DÉCISION

### AUTORISATION / MORCELLEMENT

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Date de la décision :</b>     | 23 janvier 2026  |
| <b>Groupe :</b>                  | 3 - Rural  |
| <b>Dossiers :</b>                | D08-01-21/B-00433 et D08-01-21/B-00434   |
| <b>Demandes :</b>                | Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| <b>Requérant :</b>               | H. Ahangaran   |
| <b>Adresse de la propriété :</b> | 2535, chemin Munster   |
| <b>Quartier :</b>                | 21 - Rideau-Goulbourn  |
| <b>Description officielle :</b>  | partie du lot 11, concession 7, canton géographique de Goulbourn                       |
| <b>Zonage :</b>                  | RU   |
| <b>Règlement de zonage :</b>     | n° 2008-250  |
| <b>Date de l'audience :</b>      | 13 janvier 2026, en personne et par vidéoconférence                                    |

### PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le 6 juillet 2022, le requérant a accepté de reporter ces demandes afin de déplacer l'un des lots morcelés à l'extérieur de la zone de ressources agricoles et de préparer une évaluation de l'impact des ressources minérales. Le requérant a présenté des documents révisés et souhaite aller de l'avant avec l'étude des demandes.
- [2] Le requérant souhaite lotir la propriété en trois parcelles afin de créer un nouveau lot pour un aménagement commercial futur.

### AUTORISATION REQUISE

- [3] Le requérant sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les lots 1 et 2 sur un croquis joint à la demande. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

| Dossier   | Façade      | Profondeur  | Superficie     | Parties              | Adresse municipale   |
|-----------|-------------|-------------|----------------|----------------------|----------------------|
| B-00433   | 90 mètres   | 138 mètres  | 1,24 hectare   | Lot 1 sur le croquis | 2431, chemin Munster |
| B-00434   | 90 mètres   | 138 mètres  | 1,24 hectare   | Lot 2 sur le croquis | 2421, chemin Munster |
| Conservée | Irrégulière | Irrégulière | 68,79 hectares |                      | 2535, chemin Munster |

- [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] Hasan Ahangaran, le requérant, et Dylan Geldart, l'urbaniste de la Ville, sont présents.
- [6] Il n'y a aucune objection à ce que les demandes soient acceptées sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

## DEMANDES ACCORDÉES

### Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [7] 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

- [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 la lettre d'accompagnement, l'évaluation d'impact sur les ressources minérales, l'étude sur l'atténuation du bruit, le calcul de la distance minimale de séparation, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration de l'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 janvier 2026, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 8 janvier 2026, sans aucune objection;
  - Bureau des systèmes septiques de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 9 janvier 2026, sans aucune objection;
  - Hydro Ottawa, courriel daté du 8 janvier 2026, comportant des observations.

## Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [10] 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'agent du requérant.
- [11] 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.
- [12] 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 du public.
- [13] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.

[14] Enfin, 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.

[15] **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.

« *Terence Otto* »  
TERENCE OTTO  
VICE-PRÉSIDENT

*Absent*  
GARY DUNCAN  
MEMBRE

*Absente*  
BETH HENDERSON  
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »  
MARTIN VERVOORT  
MEMBRE

« *Jocelyn Chandler* »  
JOCELYN CHANDLER  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *George Barrett* »  
GEORGE BARRETT  
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 **23 janvier 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 12 février 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](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 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 la demande, des renseignements suffisants pour démontrer :
  - a. Que la quantité des eaux souterraines disponible sur le site est suffisante pour soutenir le projet;
  - b. 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
  - c. 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 consultation technique préalable 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, le propriétaire est tenu de conclure avec la Ville, à ses propres frais, une entente d'aménagement qui comprend ces recommandations et qui doit 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.**

2. 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.

3. Que le propriétaire fournisse un rapport d'évaluation d'impact sur les ressources minérales, 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 l'exploitation minière actuelle et son expansion éventuelle, tant en profondeur qu'en superficie, ne seront pas compromises par le projet d'aménagement. Le rapport doit comprendre un examen de l'impact de l'aménagement sur l'extraction minière actuelle ou son expansion future. Le rapport doit être préparé conformément aux politiques et procédures relatives aux ressources en agrégats de l'Ontario et au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.
4. Que le 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**. Le propriétaire doit conclure avec la Ville une entente qui le 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.

5. 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 a déterminé que le secteur pourrait comporter des sols argileux marins sensibles, des sols minces, du roc possiblement affleurant ainsi que des sols organiques, qui pourraient nécessiter des solutions géotechniques détaillées et propres au site pour permettre l'aménagement. La Ville d'Ottawa n'assume aucune responsabilité, financière ou autre, quant à la correction de ces déficiences, celles-ci relevant exclusivement 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.

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