

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	17 avril 2026	
Groupe :	3 - Rural	
Dossier :	D08-01-26/B-00051	
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>	
Requérants :	D. Malette et J. Greffe	
Adresse municipale :	5648, chemin Rockdale	
Quartier :	20 – Osgoode	
Description officielle :	Partie du lot 26, concession 7, canton géographique de Cumberland	
Règlement de zonage :	n° 2008-250	n° 2026-50
Zonage :	VM et V1E	VM et V1E
Date de l'audience :	7 avril 2026, en personne et par vidéoconférence	

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent lotir la propriété en deux parcelles distinctes. Il est projeté de construire une maison jumelée sur la nouvelle parcelle. La maison isolée existante sera conservée.
- [2] Le 17 avril 2019, le Comité a accordé une autorisation provisoire (demande n° D08-01-19/B-00089) visant à lotir la propriété en deux parcelles. Toutefois, les conditions de l'autorisation provisoire n'ayant pas été remplies dans les délais prescrits, la demande a été jugée refusée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUTORISATION REQUISE

- [3] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est illustrée sur un croquis qui accompagne la demande. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Bâtiment
B-00051	41 mètres	115,89 mètres	4 750,26 m ²	Maison jumelée proposée
Conservée	65,27 mètres	115,83 mètres	11 048 m ²	Maison isolée existante

- [4] Les requérants indiquent que la propriété fait l'objet d'une servitude existante, enregistrée sous le numéro RR83081.
- [5] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [6] Aux fins des dispositions de transition et de continuité prévues au Règlement de zonage n° 2026-50, la présente demande a été jugée complète le 13 mars 2026.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] D. Mallette, l'un des requérants, et Wendy Yang, urbaniste de la Ville, sont présents.
- [8] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit acceptée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit 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 qui sont disponibles sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité :
- Demande et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans, l'extrait du registre parcellaire, l'information sur les arbres, la correspondance préalable à la consultation, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 2 avril 2026, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Nation Sud, courriel daté du 31 mars 2026, sans aucune objection;
 - Bureau des systèmes septiques d'Ottawa, courriel daté du 30 mars 2026, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 2 avril 2026, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] 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 les requérants.
- [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 la demande soit accordée 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

« *Gary Duncan* »
GARY DUNCAN
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
PRÉSIDENT INTÉRIEURE DU
GROUPE

« *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 **17 avril 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 7 mai 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.

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 soumettent, au besoin, une demande d'attribution par la Ville d'une adresse municipale pour chacune des parcelles, **à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**. La confirmation des adresses municipales attribuées sera transmise par écrit au Comité par l'Unité de l'adressage municipal des Services du Code du bâtiment.
2. Que les propriétaires fournissent, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée**, des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, démontrant qu'à la suite du morcellement proposé, la maison existante (ainsi que tout autre bâtiment non représenté sur les « plans ») est conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 163/24, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la nouvelle limite de propriété sud. S'il y a lieu, les propriétaires doivent obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification nécessaire.
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 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 géomorphologique de la Ville d'Ottawa, les propriétaires devront les déplacer ou en construire de nouveaux, à leurs frais.
4. Que les propriétaires fournissent un rapport d'évaluation du système septique préparé par un ingénieur ou un géoscientifique professionnel autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, 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 doit évaluer l'impact du système septique individuel sur l'aquifère récepteur. Le rapport doit être conforme aux Lignes directrices d'analyse hydrogéologique et géomorphologique de la Ville d'Ottawa (mars 2021) ainsi qu'aux lignes directrices du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs, notamment 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 ».

Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation particulières ou des exigences de conception, les propriétaires doivent, à leurs frais, conclure

avec la Ville une entente d'aménagement enregistrée sur le titre de propriété et comprenant l'ensemble de ces recommandations.

5. Que les propriétaires fournissent la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, indiquant le nivellement existant et proposé des parcelles disjointe et conservée, a été présenté 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.**
6. Que les propriétaires concluent, à leurs 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 propriété est située à proximité de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (une artère) et peut donc être 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.

7. 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 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, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**
8. 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 » à une cession pour laquelle l'autorisation est requise, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**