

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	14 mars 2025
Groupe :	3 – Rural
Dossiers :	D08-01-25/B-00017 et D08-02-25/A-00018
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 :	Shehla Qayyum et Mohammed Tarique
Adresse de la propriété :	6, avenue Basswood
Quartier :	6 - Stittsville
Description officielle :	Lot 3, plan enregistré 869, canton géographique de Goulbourn
Zonage :	RID
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 mars 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes afin de créer une nouvelle parcelle pour la construction d'une habitation individuelle isolée de deux étages, conformément aux plans qui accompagnent les demandes. L'habitation existante sera conservée et le garage existant sera démoli.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire qui accompagnent les demandes. Les parcelles distinctes seront les suivantes :
- [3] Le terrain disjoint est représenté par la partie 1 sur le plan 4R préliminaire. Il aura une façade de 12,65 mètres, une profondeur de lot de 45,61 mètres et une superficie de 577,1 mètres carrés. Son adresse municipale sera le 6A, avenue Basswood.

- [4] Le terrain conservé, indiqué comme la partie 2 sur le plan 4R préliminaire, aura une façade de 22,71 mètres, une superficie de 45,60 mètres et une superficie de 1 035,1 mètres carrés. La maison existante restera sur cette parcelle située au 6, avenue Basswood.
- [5] L'approbation de la demande aura pour effet de créer une parcelle distincte qui ne sera conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-25/A-00018) a été déposée et sera entendue en même temps que la présente demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [6] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après:

A-00018 : 6A, avenue Basswood, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 12,65 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 20 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 576,81 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] Sarkis Khawaja, agent des requérants, donne un aperçu des demandes et confirme qu'il n'y a aucune réserve quant aux conditions d'autorisation provisoire demandées par la Ville. Il indique également que la pente du toit pourrait être légèrement modifiée ou que des dispositions pourraient être mises en œuvre pour atténuer l'impact du ruissellement de l'eau sur les propriétés voisines.
- [8] L'urbaniste Luke Teeft souligne que la demande est conforme à l'orientation du Plan officiel en ce qui a trait à la densification dans une zone de transect suburbain. En réponse aux questions du comité, M. Teeft a confirmé que la condition exigeant un plan de nivellement et de viabilisation, énoncée dans le rapport d'urbanisme de la Ville, permettra de s'assurer que le nivellement n'a pas d'incidence sur les propriétés avoisinantes. Il fait remarquer que toute question relative à la ligne de toit ou à la marge de recul de la cour latérale serait examinée à l'étape du permis de construire.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- J. Duvivier, résident, s'oppose aux demandes et fait remarquer que les dérogations demandées ne sont pas de nature mineure et ne sont pas conformes au paysage de rue.
- L. St. George, résident, se dit préoccupé par l'aménagement proposé et par l'impact des inondations et des problèmes de drainage sur les propriétés voisines, ainsi que par l'impact sur les arbres et le stationnement.

[10] W. Wilson, résident, s'inquiète des problèmes d'inondation et de drainage, de la réduction des espaces verts et des effets délétères de l'aménagement sur le voisinage dans son ensemble.

[11] Shelha Qayyum, la requérante, souligne qu'il y a un mélange de différents types de logements dans le quartier, comme c'est le cas pour l'aménagement proposé.

[12] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

Éléments de preuve

[13] 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, plans, résumé du registre parcellaire, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapports d'urbanisme de la Ville, reçus le 27 février 2025, sans aucune préoccupation; rapport reçu le 3 mars 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 28 février 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 21 février 2025, sans aucune observation;
- D. Glover, résident, courriel daté du 28 février 2025, en opposition;
- J. Duvivier, résident, courriel daté du 3 mars 2025, en opposition;
- J. Duggan, résident, courriel daté du 3 mars 2025, en opposition;
- A. Wilson, résident, courriel daté du 3 mars 2025, en opposition;
- N. Hass, résident, courriel daté du 3 mars 2025, en opposition;

- L. et J. St. Wilson, résident, courriel daté du 3 mars 2025, en opposition;
- N. Hass, résident, courriel daté du 3 mars 2025, en opposition;
- L. et J. St. George, résidents, courriel daté du 3 mars 2025, en opposition;
- A. Kongkhaw, résident, courriel daté du 3 mars 2025, en opposition.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

- **DEMANDE D'AUTORISATION ACCORDÉE**
- **DEMANDE DE DÉROGATIONS MINEURES ACCORDÉE**

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

[14] 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

[15] 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

- [16] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [17] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande d'autorisation, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent des requérants.
- [18] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu 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.
- [19] Le Comité est également convaincu 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.
- [20] 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.
- [21] 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.
- [22] 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*.
- [23] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande de dérogations mineures.
- [24] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [25] 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.

- [26] 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.
- [27] 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.
- [28] En outre, le Comité considère 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.
- [29] **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.
- [30] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que la demande de dérogations mineures soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées.

Absent
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

« *Gary Duncan* »
GARY DUNCAN
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
PRÉSIDENT PAR
INTÉRIM

Absente
JOCELYN CHANDLER
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 **14 mars 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 6 mars 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 la demande de dérogations mineures connexe (D08-02-25/A-00018) a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que les propriétaires satisfassent aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou qu'elle accorde une servitude selon les besoins, ce qui est autorisé par la présente.
3. 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.
4. Que les propriétaires présentent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire 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 de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville. Ces systèmes ne doivent pas traverser la ligne de morcellement proposée. Si ces systèmes traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, les propriétaires devront les déplacer ou construire de nouveaux systèmes à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à leurs propres frais. Le Comité doit recevoir un avis écrit de la Direction générale confirmant que la condition a été remplie.
5. Que les propriétaires préparent 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 l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**. Les propriétaires doivent conclure une entente avec la Ville 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 enregistrée 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 (rue Abbott Est). Le Comité doit recevoir une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.

6. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, prévoyant l'engagement/avis suivant qui s'applique au terrain et lie les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La propriété est située à proximité de terrains sur lesquels se trouve une ligne de chemin de fer toujours en service ou sur lesquels il pourrait y avoir une à l'avenir. Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

Le Comité doit recevoir une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.

7. 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 dans la province de l'Ontario délimitant les pentes existantes et proposées des parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**.
8. Que les propriétaires/requérants fournissent un plan d'implantation et/ou de nivellement révisé indiquant l'emplacement des éléments proposés (allées, entrées de cour, services, nivellement, etc.) conçus pour réduire toute excavation dans les zones critiques des racines des arbres protégés et/ou pour fournir un volume de sol suffisant pour planter de nouveaux arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**. Ce rapport doit répondre aux normes des lignes directrices de la Ville sur les rapports d'information sur les arbres, y compris une évaluation des impacts liés à l'enveloppe du bâtiment tel qu'il est et des mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.
9. Que les propriétaires fournissent une lettre de permission signée par le propriétaire de l'arbre (des arbres) adjacent(s) ou limitrophe(s) identifié(s), pour l'enlèvement proposé ou les activités ayant un impact sur l'arbre (les arbres). Un permis d'enlèvement d'un arbre ne peut être délivré sans la permission de tous les propriétaires d'un arbre, et le plan d'aménagement doit être révisé pour permettre la conservation et la protection des arbres adjacents ou limitrophes si cette lettre ne peut être produite.
10. Que les propriétaires/requérants fournissent un plan de plantation des arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, indiquant les emplacements, les espèces ou la taille finale d'au moins un nouvel arbre (calibre de 50 mm) sur chaque lot, en plus de tous les arbres de compensation requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres.

11. Que les propriétaires satisfassent le **chef des Services du bâtiment ou la personne désignée**, en fournissant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qui démontrent qu'à la suite du morcellement proposé, le bâtiment existant sur la partie 2 du plan préliminaire du levé du lot 3, plan 869 sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la limite de propriété nord-ouest. S'il y a lieu, les propriétaires devront obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
12. 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 la demande d'autorisation.
13. 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.