

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	30 mai 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00071 et D08-01-25/B-00072 D08-02-25/A-00082 et D08-02-25/A-00083
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>
Requérante :	1679 Grasmere Holdings Inc.
Adresse de la propriété :	1679, croissant Grasmere
Quartier :	18 - Alta Vista
Description officielle :	Partie des lots 5 et 6, plan enregistré 525
Zonage :	R2F
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes en vue de construire une maison jumelée en longueur, abritant des logements supplémentaires, sur chaque parcelle (un total de 12 logements). Il est prévu démolir la maison existante.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour le morcellement du bien-fonds et la concession de servitudes/emprises.
- [3] La propriété est représentée par les parties 1 à 4 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00071	9,13 metres	45,72 metres	417,8 m ²	1 et 2	1679, croissant Grasmere
B-00072	9,13 metres	45,72 metres	417,8 m ²	3 et 4	1681, croissant Grasmere

[4] Il est proposé de créer une servitude/emprise :

- Sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4 pour l'accès des véhicules.
- Sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 pour l'accès des véhicules.

[5] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes et un aménagement proposé qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (dossiers n^{os} D08-02-25/A-00082 et D08-02-25/A-00083) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00082 : 1679, cr. Grasmere, parties 1 et 2 sur le plan 4R, maison jumelée proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,13 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 28,04 % de la profondeur du lot, soit 12,82 mètres, alors que le Règlement prévoit que la marge de recul minimale de la cour arrière doit être de 30 % de la profondeur du lot, sans être inférieure à 6 mètres ni supérieure à 13,72 mètres.

A-00081: 1681, cr. Grasmere, parties 3 et 4 sur le plan 4R, maison jumelée proposée :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,13 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres.
- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 28,04 % de la profondeur du lot, soit 12,82 mètres, alors que le Règlement prévoit que la marge de recul minimale de la cour arrière doit être de 30 % de la profondeur du lot, sans être inférieure à 6 mètres ni supérieure à 13,72 mètres.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Le 6 mai 2025, l'audience relative aux demandes est ajournée afin de permettre à la requérante de consulter les voisins au sujet des demandes.

Résumé des observations orales

- [8] Bassam Elsaraj, agent de la requérante, présente une série de diapositives, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Elsaraj confirme qu'il est d'accord avec les conditions demandées par les Services de planification de la Ville.
- [9] M. Elsaraj confirme que la requérante n'enlèverait que les arbres qui ont été préalablement approuvés dans le cadre d'un permis d'abattage. Il assure en outre que la requérante est disposée à installer des clôtures d'intimité des deux côtés de la propriété afin de répondre aux préoccupations des voisins en matière de protection de la vie privée.
- [10] Julian Alvarez-Barkham, forestier municipal, affirme que la Ville collaborerait avec la requérante pour planter deux nouveaux arbres sur la propriété et que les six autres arbres nécessaires feraient l'objet d'un paiement en espèces en contrepartie. Il ajoute que les arbres de bordure ne sont pas de taille suffisante (moins de 30 cm de diamètre) et qu'il n'est pas nécessaire de les inclure dans le rapport d'information sur les arbres.
- [11] M. Alvarez-Barkham demande qu'une condition soit ajoutée à l'autorisation provisoire afin d'exiger une lettre d'autorisation du propriétaire adjacent pour tout abattage d'un arbre de bordure, étant donné que tout arbre en copropriété nécessiterait l'accord du propriétaire adjacent pour être abattu.
- [12] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- S. Walters, résidente, exprime ses inquiétudes concernant l'aménagement excessif, la crainte de son utilisation comme maison de chambres.
 - E. Norgang, résident, fait part de ses préoccupations au sujet de la gestion des eaux pluviales, des répercussions sur les arbres, du stationnement, de la circulation, des répercussions sur leur propriété, des questions de sécurité.
 - R. Dabkowski, résident, fait part de ses préoccupations au sujet de la perte d'arbres, des problèmes de stationnement et de circulation, de l'aménagement excessif, de l'augmentation de la densité.
 - H. Tolpa, résidente, souligne les préoccupations relatives à la circulation, à la sécurité et à la possibilité de se déplacer à pied dans le quartier.

- C. Dolgan, résidente, souligne les préoccupations relatives à la gestion des eaux pluviales et à l'infrastructure, ainsi qu'au stationnement dans la cour arrière.
- N. Gibeau, résident, s'inquiète des répercussions que le projet aura sur le quartier.
- M. Furlong, résident, se dit préoccupé par la question du stationnement et du fait que la proposition ne correspond pas au caractère du quartier.
- J. Lowe, résident, exprime ses préoccupations quant à la vocation des bâtiments.
- J. Sangster, résident, fait part de ses préoccupations concernant le stationnement et la sécurité des piétons.
- S. Proper, résidente, exprime ses préoccupations concernant l'emplacement de l'enseigne et le manque de consultation publique.
- E Labelle, résidente, s'inquiète de l'aménagement proposé.

[13] L'urbaniste Nivethini Jekku Einkaran affirme qu'elle n'a aucune réserve au sujet de l'aménagement proposé et de la configuration du stationnement sur l'emplacement en question.

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

Éléments de preuve

[15] 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, lettre d'accompagnement révisée, plans, plans révisés, information sur les arbres, information sur les arbres révisée, photos de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 mai 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 1^{er} mai 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 16 mai 2025, sans aucune objection; daté du 30 avril 2025, sans aucune objection;

- Hydro Ottawa, courriel daté du 16 avril 2025, sans aucune objection;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 15 avril 2025, sans aucune observation;
- E. Norgang, résident, courriels reçus les 5 mai, 16 mai 2025 et 19 mai avec pétition (164 résidents), 19 mai avec pétition (39 signatures) et 19 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- S. Walters, résident, courriel reçu le 16 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- R Dabkowski, résident, courriels reçus les 5 mai, 18 mai et 19 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- N. Gibeau, résident, courriels reçus le 30 avril demandant l'ajournement, le 1^{er} mai, le 5 mai et le 19 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- M. Furlong, résident, courriels reçus le 1^{er} mai 2025 demandant l'ajournement, le 5 mai et le 19 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- L. Lesnick, résident, courriels reçus le 29 avril demandant l'ajournement et le 30 avril 2025 avec des observations;
- D. Briotto Faustino, résident, courriel reçu le 30 avril 2025 demandant l'ajournement;
- A. Dolgan, résident, courriels reçus le 2 mai et le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- D. Laldmiere, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, demandant l'ajournement;
- M. Abou-Hamad, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- M. Essoudry, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- B. Terzic, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- B. McAllister et W. et A. Saunders, résidents, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- A. MacKenzie, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;

- G. et C. Nocera, résidents, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- W. Han, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- W.D. Turner, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- D. Duchesne, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes;
- C. Dolgan, résident, courriel reçu le 5 mai 2025, s'opposant aux demandes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

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

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

[16] 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

- [17] 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

- [18] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refusent les demandes.
- [19] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, sous réserve des conditions demandées acceptées par la requérante ou son agent.
- [20] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [21] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, faute de preuves suffisantes démontrant que l'aménagement proposé s'intégrerait bien dans le quartier, les dérogations demandées ne sont pas souhaitables, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [22] Le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [23] En outre, le Comité estime que les dérogations demandées ne sont pas mineures, car elles entraîneraient des incidences négatives inacceptables sur le voisinage.
- [24] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes de dérogations mineures.
- [25] Les demandes d'autorisation provisoire auraient pour effet de créer des parcelles distinctes et un aménagement qui ne sont pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures ont été déposées pour régler ces questions, mais elles ont été refusées. Par conséquent, l'autorisation provisoire pour ces demandes est également refusée.

[26] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient refusées et que l'autorisation provisoire ne soit pas donnée.

[27] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que les demandes de dérogations mineures soient refusées et que les dérogations au Règlement de zonage ne soient pas autorisées.

« *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 **30 mai 2025**.

« *Matthew Garnett* »
MATTHEW GARNETT
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER PAR INTÉRIM

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 juin 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.

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

