

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATION MINEURE

Date de la décision : 13 mars 2026
Groupe : 3 – Rural
Dossiers : D08-01-25/B-00292
D08-02-25/A-00280
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérant : N. Zaidi
Adresse de la propriété : 1570, chemin River
Quartier : 20 - Osgoode
Description officielle : Partie du lot 8, concession 1, canton géographique d'Osgoode
Zonage : RR2
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 3 mars 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

[1] Le requérant souhaite lotir sa propriété en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour un aménagement résidentiel futur, conformément aux plans joints aux demandes.

AUTORISATION REQUISE

[2] Le requérant sollicite 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 accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Bâtiment
B-00292	44 m	317,08 m	12 914,2 m ²	1	Lot vacant

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Bâtiment
Conservée	63,23 m	419,84 m	24 761,8 m ²	2	Maison isolée (1570, chemin River)

- [3] La proposition ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure a été également déposée:

DÉROGATION DEMANDÉE

- [4] Le requérant demande au Comité d'accorder la dérogation mineure au Règlement de zonage décrite ci-après :

A-00280 : Partie 1 sur le plan 4R préliminaire, lot vacant proposé :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 40,48 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 50 mètres.

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

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Le 3 février 2026, l'audience relative à ces demandes a été reportée afin de permettre au requérant de réviser ses plans.

Résumé des observations orales

- [7] Patricia Warren et Matt McElligott, agents du requérant, présentent un aperçu des demandes.
- [8] Shoma Murshid, urbaniste de la Ville, affirme que la Ville n'a aucune réserve à l'égard des demandes.
- [9] Mme Warren et M. McElligott font part de leurs préoccupations au sujet de deux conditions énoncées dans le rapport d'urbanisme de la Ville. La première condition exige de démontrer que le logement existant respecte les exigences de distance minimale de séparation prévues au Code du bâtiment de l'Ontario. La seconde condition exige de démontrer, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment, que les services sont indépendants, incluant la possibilité d'obtenir un permis de plomberie, au besoin. Mme Warren et M. McElligott demandent au Comité de ne pas imposer ces conditions.
- [10] Mme Warren explique que l'habitation se trouve à 14,2 mètres de la nouvelle ligne de propriété et que la façade nord correspond au garage attenant, qui comporte peu d'ouvertures. Elle estime que le retrait et l'emplacement du garage répondent

à l'objectif de l'analyse de la distance minimale de séparation, rendant ainsi inutile d'en faire une condition d'approbation.

- [11] Mme Warren fait également remarquer que l'habitation existante et le lot proposé seraient tous deux desservis de façon privée et que la condition demandée par le chef des Services du bâtiment est similaire à celle, relative à la preuve de services indépendants, exigée par les Services d'urbanisme de la Ville. À son avis, la répétition de cette condition est superflue.
- [12] En réponse aux questions du Comité, Mme Warren confirme qu'elle est au courant des observations du Bureau des systèmes septiques de l'Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, soulevant des questions quant à l'emplacement du système septique existant. Mme Warren indique qu'une fois la neige fondue, l'emplacement du système serait vérifié. Elle convient aussi que si l'emplacement du système septique ne respecte pas les marges de recul requises, la proposition devrait être modifiée dans le cadre d'une nouvelle demande.
- [13] En réponse aux questions du Comité, Mme Murshid précise que les Services du Code du bâtiment de la Ville préféreraient que ces conditions soient intégrées.
- [14] Le Comité conclut que les conditions demandées par les Services du Code du bâtiment de la Ville, concernant la preuve de l'existence de services indépendants et les exigences relatives à une distance minimale de séparation, ne sont ni raisonnables ni nécessaires, et qu'elles ne seront donc pas imposées.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

- **DEMANDE D'AUTORISATION ACCORDÉE**
- **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE**

La demande d'autorisation doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [15] 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).

La demande de dérogation mineure doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[16] 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.

Éléments de preuve

[17] 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, un extrait du registre parcellaire, des plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 février 2026, sans aucune préoccupation; reçu le 26 février 2026, sans aucune préoccupation; reçu le 29 janvier 2026, sans aucune préoccupation;
- Bureau des systèmes septiques de la vallée de la Rideau, courriel daté du 23 février 2026, sans aucune objection;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 23 février 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 25 février 2026, sans aucune observation; daté du 28 janvier 2026, sans aucune observation.

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 accorde les demandes.

- [19] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes, sous réserve des conditions demandées par la Ville. Tel qu'il a été énoncé à l'audience, le Comité conclut, au vu des éléments de preuve, que les conditions demandées par les Services du Code du bâtiment de la Ville, concernant la preuve de l'existence de services indépendants et les exigences relatives à la distance minimale de séparation, ne sont ni raisonnables ni nécessaires et ne seront donc pas imposées.
- [20] 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.
- [21] 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.
- [22] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [23] En outre, le Comité estime 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.
- [24] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [25] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable 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 la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel puisque la proposition favorise la densification dans le transect du secteur urbain extérieur et préserve le caractère du quartier.
- [27] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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 la dérogation demandée est mineure car elle n'aura 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 dérogation mineure soit accordée et que la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée.

Absent
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

Absent
GARY DUNCAN
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

« *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 **13 mars 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 2 avril 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 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
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 le propriétaire fournisse la preuve que la demande de dérogation mineure connexe (D08-02-25/A-00280) a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que le propriétaire soumette, 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**.
3. Que le 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, le propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux, à ses frais.
4. 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 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 de l'eau 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, à ses frais, une entente d'aménagement avec la Ville, 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.**

5. Que le 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 du propriétaire. »

« La propriété est située à proximité de terrains sur lesquels se trouve une source existante de bruit environnemental (une artère) et peut, de ce fait, être exposée au bruit ainsi qu'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.

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, le 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 le chemin River, 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. Le propriétaire doit fournir un plan de renvoi indiquant l'élargissement, **à l'arpenteur-géomètre de la Ville pour examen et approbation** 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. Le propriétaire est tenu 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 le propriétaire.

7. 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 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 le 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.**