

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	13 février 2026
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00306 et D08-01-26/B-00004 D08-02-26/A-00001 et D08-02-26/A-00003
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 :	17 Noel St. Inc.
Adresse de la propriété :	17, rue Noel
Quartier :	13 - Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Partie du lot 20, plan enregistré 68
Zonage :	R3P
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 février 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir sa propriété en deux parcelles distinctes afin de construire deux maisons jumelées en longueur, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison individuelle isolée existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante souhaite lotir sa propriété en deux parcelles distinctes afin de construire deux maisons jumelées en longueur, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison individuelle isolée existante sera démolie :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00306	8,39 mètres	33,53 mètres	281,2 m ²	1 et 2	Une maison jumelée en longueur
B-00004	8,39 mètres	33,53 mètres	281,1 m ²	3 et 4	Une maison jumelée en longueur

[3] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme il est décrit ci-après :

- Sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4 pour permettre la circulation des piétons et des véhicules.
- Sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 4 pour permettre la circulation des piétons et des véhicules.

[4] La proposition n'est pas conforme au Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures ont également été déposées.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00001 : parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 8,39 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres;
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 281,1 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

A-00003 : parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire, maison jumelée en longueur proposée :

- c) Permettre la réduction de la largeur du lot à 8,39 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 10 mètres;
- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 281,1 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 300 mètres carrés.

[6] 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

- [7] Jamie Rathwell, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité.
- [8] Mme Rathwell confirme que chaque bâtiment compterait deux logements, soit quatre logements au total. Elle ajoute que les arbres bordant la limite arrière du terrain seraient conservés.
- [9] Le forestier municipal, Julien Alvarez-Barham, confirme que la compensation pour l'abattage des arbres serait exigée dans le cadre de la demande de permis d'abattage plutôt que dans le cadre d'une lettre d'engagement et de garanties pour la protection des arbres. Il souligne également qu'une condition relative à un plan de plantation d'arbres a été demandée afin d'assurer le remplacement des arbres sur la propriété.
- [10] Le Comité entend aussi la présentation orale de la personne suivante :
- J. Jarecsni, résident, exprime des préoccupations concernant la densité et la taille de l'aménagement, ainsi que son impact sur le caractère du quartier, le déneigement et le stationnement.
- [11] En réponse aux préoccupations soulevées par les résidents, Mme Rathwell confirme que l'aménagement proposé respecte les exigences en matière de stationnement prévues au Règlement de zonage et que, compte tenu de son échelle modeste, tout stationnement potentiel sur rue serait réduit au minimum. Elle fait remarquer que les aires paysagées à l'avant et à l'arrière offriraient suffisamment d'espace pour l'entreposage de la neige.
- [12] Mme Rathwell demande la révision de la condition imposée par la Ville concernant un rapport sur la gestion des eaux pluviales afin de permettre plutôt la présentation d'un mémoire technique sur les eaux pluviales. Toutefois, le Comité conclut que, dans les circonstances, la condition imposée par la Ville, dans sa formulation initiale, est à la fois raisonnable et nécessaire.
- [13] L'urbaniste Penelope Horn confirme que la condition exigeant une lettre d'engagement et le dépôt de garanties pour les arbres peut être retirée.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

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

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.

Éléments de preuve

[16] 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 :

[17] Demandes et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, des plans, un rapport d'information sur les arbres, un extrait du registre parcellaire, l'analyse du caractère du paysage de rue, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration de l'affichage de l'avis.

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 janvier 2026, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 27 janvier 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 28 janvier 2026, comportant des observations;
- P. Pincombe et R. Legault, résidents, courriel reçu le 28 janvier 2026, s'opposant aux demandes;
- P. Fallis et L. Dicaire, résidents, courriel reçu le 4 février 2026, comportant des observations.

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 » concernant les demandes, sous réserve des conditions modifiées acceptées par l'agente de la requérante.

[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 les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [25] Le Comité note qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [26] 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.
- [27] 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.
- [28] 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.
- [29] En outre, le Comité considère que les dérogations demandées sont mineures car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [30] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.
- [31] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que les demandes de dérogations mineures soient accordées et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées.

« *Ann M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Colin Haskin* »
COLIN HASKIN
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
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 février 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 5 mars 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 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

ANNEXE « A »

1. Que la propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-26/A-00001 et D08-02-26/A-00003) connexes ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la 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 la 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**, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et de l'approvisionnement en eau, raccordés aux infrastructures municipales et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils traversent la ligne de morcellement proposée ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra, à ses frais, les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts et des conduites principales de la ville. La Direction générale doit confirmer par écrit au Comité que la condition a été remplie.
4. Que la propriétaire présente un rapport sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil, autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, démontrant une conception du système de la gestion des eaux pluviales pour le contrôle des eaux pluviales du site après l'aménagement par rapport aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluvieux jusqu'à et incluant l'événement de récurrence centennale (100 ans). Le rapport doit être 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**.

Si le rapport sur la gestion des eaux pluviales comprend des techniques d'infiltration, la propriétaire doit présenter une note géotechnique à l'appui, préparée par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, pour approbation par le 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.

La propriétaire est tenue de conclure une entente d'aménagement avec la Ville afin de construire le système de gestion des eaux pluviales requis, y compris, éventuellement, de fournir les garanties nécessaires. Une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** indiquant que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété doivent être transmises au Comité de dérogation.

S'il y a lieu, la propriétaire doit obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

Si le système de gestion des eaux pluviales traverse les limites de propriété ou si l'accès au système se fait sur plusieurs propriétés, la propriétaire demandera l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du système de gestion des eaux pluviales ou pour enregistrer une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun sur le titre de propriété des propriétés, le tout aux frais de la propriétaire.

5. Que la propriétaire fournisse 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, 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 la propriétaire conclue une entente de réasphaltage avec la Ville, à la satisfaction du **gestionnaire de programme de la Direction des emprises au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée,** et fournisse une garantie financière conformément au Règlement sur les travaux routiers, modifié, pour poser un revêtement d'asphalte sur la surface de la chaussée de la rue Noel, en face des terrains visés, jusqu'aux limites indiquées dans le plan de viabilisation du site approuvé. Lorsque le plan de viabilisation du site approuvé démontre que le réasphaltage n'est pas nécessaire en vertu de la Politique sur le réasphaltage des routes après des travaux de terrassement de la Ville, le **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 la personne désignée,** considère que cette condition est remplie.
7. Que la propriétaire et/ou la requérante fournisse des plans de viabilisation, de nivellement et d'implantation intégrant les éléments/structures proposés (entrées de cour, stationnement, murs de soutènement, saillies, services, etc.) conçus et situés de manière à avoir le moins d'impact possible sur les arbres protégés et le couvert forestier, ainsi qu'un Rapport d'information sur les arbres révisé reflétant ces modifications, **à la satisfaction du gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.**
8. Que la propriétaire et/ou la requérante fournisse un plan de plantation des arbres, préparé 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 la personne désignée,** indiquant l'emplacement, l'espèce ou la taille ultime d'au moins un nouvel

arbre (calibre de 50 mm) sur chaque lot, en plus de tous les arbres de compensation exigés en vertu du Règlement sur la protection des arbres.

9. Que la propriétaire soumette une preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, attestant que la maison et le garage isolé situés sur le bien-fonds ont été démolis ou déplacés en vertu d'un permis de construire valide.
10. Que la 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.**
11. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que la propriétaire dépose 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.**