

## DÉCISION

### AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATION MINEURE

<b>Date de la décision :</b>	13 février 2026
<b>Groupe :</b>	2 – Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-25/B-00288 à D08-01-25/B-00290 D08-02-25/A-00279
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérants :</b>	A. Falbo et D. Derkzen
<b>Adresse de la propriété :</b>	1781, avenue Queensdale
<b>Quartier :</b>	10 - Gloucester-Southgate
<b>Description officielle :</b>	Lots 880 à 885, plan enregistré 326 et partie de la ruelle, plan enregistré 326
<b>Zonage :</b>	R1WW
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	3 février 2026, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en trois parcelles distinctes afin de construire deux maisons isolées de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera conservée.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 3 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	Adresse municipale
B-00288	15,60 m	30,39 m	474,07 m <sup>2</sup>	1	Maison proposée
B-00289	18,61 m	30,40 m	566,49 m <sup>2</sup>	2	Maison existante 1781, avenue Queensdale
B-00290	11,30 m	30,43 m	343,94 m <sup>2</sup>	3	Maison proposée

[3] La proposition n'est pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure a été déposée.

### DÉROGATION DEMANDÉE

[4] Les requérants demandent au Comité d'autoriser la dérogation mineure au Règlement de zonage décrite ci-après :

**A-00279 : partie 3, plan 4R préliminaire, maison isolée de deux étages proposée :**

a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 343,94 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.

[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

#### Résumé des observations orales

[6] Michael Segreto, agent des requérants, et Dylan Geldart, urbaniste de la Ville, sont présents.

[7] Il n'y a aucune objection à ce que les demandes soient acceptées sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

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

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

[8] 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**

- [9] 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**

- [10] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, des lettres d'appui, un extrait du registre parcellaire, des plans, l'information sur les arbres, une 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 Nation Sud, courriel daté du 26 janvier 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 28 janvier 2026, avec observations;
- Conseil scolaire de district d'Ottawa-Carleton, courriel daté du 23 janvier 2026, avec observations;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 2 février 2026, avec observations.

### **Effet des observations sur la décision**

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent des requérants.
- [13] D'après les éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la *Déclaration provinciale sur la planification de 2024*, qui favorise la construction de logements, le soutien de collectivités fortes et la prestation efficace d'infrastructures et d'installations de services publics pour répondre aux besoins prévus, à l'utilisation et à la gestion judicieuses des ressources ainsi qu'à la protection de la santé et de la sécurité du public.
- [14] Le Comité est également d'avis que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de 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.
- [15] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [16] 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.

- [17] 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*.
- [18] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [19] 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.
- [20] 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.
- [21] **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.
- [22] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que la demande de dérogation mineure soit accordée et que la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée.

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

*Absent*  
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 **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](mailto: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<sup>e</sup> 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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436

## ANNEXE « A »

1. Que les propriétaires fournissent la preuve que la demande de dérogation mineure connexe (D08-02-25/A-00279) a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que les propriétaires soumettent, au besoin, une demande d'attribution par la Ville d'une adresse municipale pour chacune des parcelles, **à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**. La confirmation des adresses municipales attribuées sera transmise par écrit au Comité par l'Unité de l'adressage municipal des Services du Code du bâtiment.
3. Que les propriétaires satisfassent aux exigences d'**Hydro Ottawa** concernant le déplacement des services aériens existants ou qu'ils accordent une servitude, au besoin, dont l'autorisation est accordée par les présentes.
4. Que les propriétaires soumettent une preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, attestant que le garage isolé et la remise situés sur le bien-fonds ont été démolis ou déplacés en vertu d'un permis de construire valide.
5. Que les propriétaires fournissent, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, des plans de conception ou toute autre documentation préparée par un concepteur qualifié attestant que le morcellement proposé indiqué sur le plan préliminaire 4R est conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règl. de l'Ont. 332/12, dans sa version modifiée, en ce qui concerne la distance limitative le long des lignes de propriété est et ouest proposées. S'il y a lieu, les propriétaires doivent obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification nécessaire.
6. Que les propriétaires présentent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment**, 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, les propriétaires devront, à leurs 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.
7. Que les propriétaires présentent 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, les propriétaires doivent présenter un dossier géotechnique à l'appui, préparé 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.**

Les propriétaires sont tenus 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, les propriétaires doivent obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

8. 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, indiquant le nivellement existant et proposé des parcelles disjointes 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.**
9. Que les propriétaires et/ou les requérants fournissent 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 de 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.
10. Que les propriétaires et/ou les requérants concluent, à leurs frais, une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement (LOU) avec la Ville d'Ottawa, et **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.** Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (s'il y a lieu). L'entente et/ou la lettre d'engagement comprendra les exigences en matière de protection et d'atténuation relatives aux arbres détaillées dans le Règlement sur la protection des arbres et dans le rapport d'information sur les arbres approuvé (ou toute révision approuvée), ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur des

arbres municipaux à protéger (arbre 1), seront retenues pendant [deux (2)] ans suivant la délivrance du permis d'occupation final, puis retournées aux propriétaires uniquement après que la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur confirmant que les arbres en question sont en bonne santé, peuvent être conservés et restent structurellement stables.

11. Que les propriétaires et/ou les requérants fournissent un plan de viabilisation et de nivellement et un plan 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, le tout **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.**
12. Les propriétaires doivent céder à la Ville, sans frais pour celle-ci, un triangle de visibilité d'angle sans entrave, mesurant 3 mètres sur 3 mètres situé à l'intersection de l'avenue Queensdale et de la rue Sixth. Le triangle de visibilité d'angle doit être déterminé par un levé officiel. Les propriétaires doivent fournir un plan de renvoi pour l'enregistrement, indiquant le triangle de visibilité d'angle, **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. Les propriétaires sont tenus 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 le triangle de visibilité exigé. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant que le transfert du triangle de visibilité à la Ville a été enregistré. Tous les frais seront à la charge des propriétaires.
13. 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 les demandes d'autorisation, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**
14. 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, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**