

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	23 janvier 2026
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-25/A-00257 et D08-02-25/A00258
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	844 Connaught Ave. Holdings Inc.
Adresse de la propriété :	844A et 844B, avenue Connaught
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Partie du lot 240, plan enregistré 311
Zonage :	R2G[1564]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	13 janvier 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante a construit une maison jumelée de trois étages. Elle souhaite maintenant déplacer les places de stationnement à l'arrière de chaque moitié de la maison jumelée, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00257 : 844A, avenue Connaught, partie 1 sur le croquis, une moitié de la maison jumelée existante :

- a) Permettre le stationnement dans la cour arrière, alors que le Règlement interdit le stationnement dans la cour arrière, sauf s'il s'agit d'un garage conforme avec accès direct depuis une rue publique.

A-00258 : 844B, avenue Connaught, partie 2 sur le croquis, une moitié de la maison jumelée existante :

- b) Permettre le stationnement dans la cour arrière, alors que le Règlement interdit le stationnement dans la cour arrière, sauf s'il s'agit d'un garage conforme avec accès direct depuis une rue publique.

[3] 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

- [4] Chris Jalkotzy, représentant de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et disponible sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité. M. Jalkotzy dresse un bref historique du site et indique que des dérogations ont été autorisées pour la construction d'une maison jumelée comportant deux places de stationnement en cour avant, comme le permet l'Exception 1564 du Règlement de zonage. Une entrée de cour et un garage préexistants situés dans la cour arrière devaient être enlevés. Après l'achèvement des travaux, une grande partie de la cour arrière a été asphaltée afin d'ajouter des places de stationnement. Il explique qu'il est maintenant projeté de réaménager une entrée de cour et une aire de stationnement dans la cour arrière et d'éliminer une place de stationnement en cour avant, portant ainsi le nombre total de places de deux à quatre.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy explique que des places de stationnement supplémentaires sont nécessaires pour les locataires, le temps que les résidents adoptent davantage le transport en commun, et afin de réduire les répercussions du stationnement sur rue tout en améliorant la sécurité routière et les conditions de déneigement. Il convient également que, si les demandes étaient approuvées, l'installation de potelets devrait être exigée pour limiter le stationnement dans la cour arrière, et il confirme que la zone paysagée proposée serait conforme au Règlement de zonage.
- [6] L'urbaniste Elizabeth King met en évidence les préoccupations de la Ville concernant les demandes, notamment en ce qui a trait à la pertinence de la proposition pour ce quartier et à l'intention de l'Exception 1564 du Règlement de zonage. Elle précise que l'exception propre à l'emplacement autorise le stationnement dans la cour avant et limite le stationnement dans la cour arrière aux garages. Elle fait remarquer que la Ville n'a soulevé aucune préoccupation quant aux dérogations précédemment autorisées relatives à la largeur des lots, à la superficie des lots et aux dispositions relatives aux cours latérales d'angle afin de permettre cet aménagement, en partie parce qu'il était conforme aux exigences en matière de stationnement et d'aménagement paysager.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- B. Masek, résidente, souligne des préoccupations d'ordre procédural concernant les écarts par rapport aux plans approuvés, notant que le projet a été approuvé en partie parce que le quartier est bien desservi par le transport en commun. En réponse aux questions du Comité, elle indique que six ou sept voitures sont généralement garées sur la propriété et qu'elle n'a constaté aucun problème en matière de sécurité routière ou de déneigement.
- S. Blakeney, résidente, présente un diaporama. Elle souligne ses préoccupations concernant l'utilisation inadéquate de la propriété, les infractions aux règlements municipaux et les écarts par rapport aux plans approuvés, ainsi que la faisabilité du stationnement arrière proposé. Elle s'oppose également à l'augmentation du nombre de places de stationnement sur un terrain situé à proximité du transport en commun et soutient que les justifications fournies par le représentant de la requérante concernant la sécurité routière et la visibilité ne sont pas suffisantes pour appuyer l'ajout de stationnement ni l'augmentation de la circulation sur le site.
- P. Kielland, résident, présente un diaporama. Il fait référence à des photographies montrant l'étendue du pavage et le nombre de places de stationnement non conformes aménagées sur le site. Il souligne également les conséquences pour les locataires de la perte d'aire d'agrément au profit de places de stationnement non conformes et d'espaces d'entreposage des déchets.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES REFUSÉES

Les demandes doivent 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans, l'extrait du registre parcellaire, le rapport d'information sur les arbres, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 janvier 2026 comportant des préoccupations; reçu le 8 janvier 2026 comportant des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 8 janvier 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 8 janvier 2026, comportant des observations;
- A. Landriault et C. Coleman, résidents, courriel reçu le 5 janvier 2026, comportant des observations;
- B. Massek et A. Schmidt, résidents, courriel reçu le 12 janvier 2026, s'opposant aux demandes.
- S. Blakeney, résident, courriel reçu le 12 janvier 2026, s'opposant aux demandes.

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 refuse les demandes.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » à l'égard des demandes, en soulignant que l'intention de l'Exception 1564 du Règlement de zonage est de « limiter les entrées de cour aux cours avant afin de préserver le caractère existant et de veiller à ce que les cours arrière demeurent des aires d'agrément privées, particulièrement avec l'ajout de logements supplémentaires ». Le rapport indique également que la proposition « réduit les possibilités d'aménagement paysager perméable et de plantation d'arbres et n'est pas compatible avec les propriétés voisines ».
- [13] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées satisfont aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [14] Compte tenu des circonstances et du fait que la proposition s'intègre mal au voisinage, le Comité n'est pas convaincu que, du point de vue de l'aménagement et de l'intérêt public, les dérogations demandées sont souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation approprié du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, ni par rapport aux terrains avoisinants.
- [15] De plus, le Comité conclut que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété, puisqu'elle élimine l'aire

d'agrément privée dans la cour arrière et est incompatible avec les utilisations résidentielles environnantes.

- [16] Par ailleurs, le Comité estime que les dérogations demandées ne sont pas mineures, compte tenu de leurs effets préjudiciables inacceptables sur les voisins et sur le paysage de rue.
- [17] Trois des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder les demandes.
- [18] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demande 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 **23 janvier 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 12 février 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](#)

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