

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	23 janvier 2026
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00278, B-00280 D08-02-25/A-00263, A-00264
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</i> <i>l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Neoteric Developments Inc.
Adresse de la propriété :	1, place Amberly
Quartier :	11 - Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	Lot 32, plan enregistré 555
Zonage :	R1AA
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 souhaite lotir sa propriété en deux parcelles distinctes afin de créer un lot résidentiel pour y construire une maison isolée. La maison existante restera sur l'autre lot.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante 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	Adresse municipale
B-00278	30,34 m	22,975 m	682,7 m ²	1	8, promenade Davidson (maison proposée)
B-00280	24,42 m	30,48 m	744,8 m ²	2	1, place Amberly (maison existante)

- [3] La proposition n'est pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures ont également été déposées.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00263 : 8, promenade Davidson, partie 1, maison isolée proposée :

- a) Permettre que l'entrée de garage soit située à 1,83 mètre plus près de la ligne de lot contiguë à la rue que le porche, alors que le Règlement exige que l'entrée de garage se trouve à 0,6 mètre plus loin de la ligne de lot que le porche.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 3,35 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul avant minimale de 5,0 mètres.

A-00264 : 1, place Amberly, partie 2, maison isolée existante :

- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 8,5 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 8,53 mètres.
- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 24,42 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 30 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

Résumé des observations orales

- [6] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité sur demande.
- [7] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy explique que la proposition vise à déplacer l’empreinte constructible permise afin de créer une façade uniforme le long de la promenade Davidson, d’offrir un meilleur ensoleillement dans la cour arrière et de préserver les arbres, ce qui entraîne la nécessité des dérogations (a) et (b).
- [8] Le Comité entend également O. Bielak, de Neoteric Developments Inc., la requérante, qui souligne l’importance de préserver les arbres et de respecter le caractère du voisinage.
- [9] L’urbaniste municipale Wendy Yang confirme qu’elle n’a aucune préoccupation à l’égard des demandes.
- [10] À l’issue de l’audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

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

- [11] 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) :

Les demandes de dérogations mineures doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[12] 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.

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).

Éléments de preuve

[13] 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, l'extrait du registre parcellaire, les plans, le rapport d'information sur les arbres, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 janvier 2026, sans aucune préoccupation;

- 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.

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [15] 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 de la requérante.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [19] 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.
- [20] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la membre J. Wright étant dissidente) est d'avis que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [21] La Majorité du Comité fait remarquer qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.

- [22] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [23] La Majorité du 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.
- [24] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [25] En outre, la Majorité du 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.
- [26] **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.
- [27] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que les demandes de dérogations mineures soient accordées et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, **sous réserve** que l'emplacement et les dimensions de la construction proposée soient conformes aux élévations déposées auprès du Comité de dérogation le 10 décembre 2025 et au plan d'implantation déposé le 15 décembre 2025, dans la mesure où ces documents se rapportent aux dérogations demandées.

« *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](#)

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 connexes (D08-02-25/A-00263 et D08-02-25/A-00264) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse des éléments de preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou des personnes désignées, démontrant que les deux parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres systèmes de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement aux infrastructures municipales. En outre, la propriétaire est tenue de se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification nécessaire.
3. 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, 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, cette confirmation devant être transmise par écrit au Comité. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, 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.
4. Que la propriétaire présente une analyse de la stabilité des pentes, préparée par un ingénieur géotechnique professionnel autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, 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. Lorsque le plan de nivellement approuvé démontre, conformément aux Lignes directrices sur la stabilité des pentes pour les demandes d'aménagement, qu'une analyse de stabilité des pentes n'est pas requise, 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, estimera que cette condition est remplie.

5. Que la propriétaire fournisse un plan de nivellement et de viabilisation indiquant les éléments/structures proposés (entrées de cour, stationnement, murs de soutènement, saillies, services, etc.) conçus et situés de manière à avoir le moins d'incidence possible sur les arbres protégés et le couvert forestier, ainsi qu'un rapport d'information sur les arbres révisé tenant compte de ces changements, 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 fournisse un plan de plantation des arbres, préparé 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, indiquant l'emplacement, l'espèce ou la taille finale 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. La plantation dans l'emprise municipale [ou façade] devrait être privilégiée, lorsque l'espace le permet, afin d'améliorer le paysage de rue et de maximiser les avantages pour le public.
7. Que la propriétaire fournisse, 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 démontrant que le morcellement proposé figurant sur le plan R préliminaire est conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règl. de l'Ont. 332/12 tel que modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la ligne de lot proposée du côté nord.
8. 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.**
9. 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.**