

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	23 janvier 2026
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00239 et D08-01-25/B-00240 D08-02-25/A-00240
Demandes :	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>
Requérants :	D. Ste-Marie et S. Kovacic
Adresse de la propriété :	88, avenue Hamilton Nord
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot 1348, plan enregistré 157
Zonage :	R4UB
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 janvier 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir la propriété en deux parcelles distinctes afin d'établir des titres de propriété distincts pour les logements avant et arrière de la maison jumelée en longueur existante, et concéder une servitude pour une entrée de cour commune. Le logement arrière présentera une largeur de lot réduite, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et concéder une servitude/emprise. La propriété est représentée par les parties 1 à 3 sur le plan 4R-34748 qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00239	6,62 m	13,22 m	87,5 m ²	1	88, avenue Hamilton Nord Moitié avant de la maison jumelée en longueur existante
B-00240	1,50 m	31,72 m	170,2 m ²	2 et 3	90, avenue Hamilton Nord Moitié arrière de la maison jumelée en longueur existante

[3] Il est proposé d'établir la servitude/emprise suivante :

- Sur la partie 3 du plan 4R-34748 au bénéfice des parties 4, 5, 6 et 7 dudit plan (86, rue Hamilton Nord) pour l'accès à l'entrée de cour commune et aux places de stationnement à l'arrière.

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

DÉROGATION DEMANDÉE

[5] Les requérants demandent au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00240 : 90, avenue Hamilton Nord, parties 2 et 3 sur le plan 4R-34748, moitié arrière de la maison jumelée en longueur existante :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 1,50 mètre pour la partie poteau d'un lot en drapeau lorsqu'une maison jumelée en longueur est divisée, alors que le Règlement exige une largeur minimale de 2,2 mètres.

[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 des requérants, et Penelope Horn, urbaniste de la Ville, sont présentes.

[8] 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

[9] 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

[10] 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

[11] 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 la coordonnatrice ou le coordonnateur du Comité ou le coordonnateur peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris la justification de l'aménagement, les plans, l'information sur les arbres, l'extrait du registre parcellaire, la décision de 2022 du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 daté du 8 janvier 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 8 janvier 2026, comportant des conditions.

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] 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'agente des requérants.
- [14] 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.
- [15] Le Comité est également d'avis que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de collectivités sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité du public.
- [16] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [17] En outre, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [18] 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*.
- [19] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée entraînerait des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.

- [20] 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.
- [21] 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.
- [22] 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.
- [23] 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.
- [24] **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.
- [25] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que la demande de dérogation mineure soit accordée et que la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée.

« 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 **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.

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
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 les propriétaires fournissent la preuve que la demande de dérogation mineure connexe D08-02-25/A-00240 a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que les propriétaires présentent une 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 le Plan de plantation d'arbres approuvé, présenté à la Ville, préparé par Barbara Hemming et daté de juin 2022, a été mis en œuvre. La preuve sera acceptée sous forme de photographies montrant les arbres plantés ou en demandant une inspection de plantation d'arbres en composant le 311. Les photos doivent également comprendre les trois arbres dont la conservation est recommandée dans le Rapport d'information sur les arbres approuvé.
3. Que les propriétaires se conforment aux exigences **d'Hydro Ottawa** relativement à la conclusion d'une entente sur les parties communes, assurant à chacune des propriétés l'accès mutuel ainsi que le partage des responsabilités d'entretien et des coûts liés à l'alimentation électrique.
4. 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.**
5. 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 » à un morcellement pour lequel l'autorisation est requise, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**