

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	23 janvier 2026
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-25/A-000267
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	AB & B Management Inc.
Adresse de la propriété :	46, rue Garland
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie des lots 40 et 42, plan enregistré 57
Zonage :	LC1 [2256]
Règlement de zonage :	AB & B Management Inc.
Date de l'audience :	14 janvier 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un bâtiment de trois étages comprenant six logements superposés, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le bâtiment à usage mixte existant restera.
- [2] Le 15 août 2025, le Comité a approuvé la demande d'autorisation (dossier n° D08-01-25/B-00152) visant à lotir la propriété en deux parcelles, et a refusé la demande de dérogations mineures (dossier n° D08-02-25/A-00164) visant à construire un bâtiment de trois étages abritant six logements superposés. La requérante a modifié ses plans et présenté une nouvelle demande de dérogations mineures.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
 - a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (sud-est) à 0 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 1,2 mètre.

- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (nord-ouest) à 0 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 1,2 mètre.
- c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière (deuxième et troisième étages) à 6,3 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 7,5 mètres.
- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 1,5 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul avant minimale de 3 mètres.
- e) Permettre la réduction de la largeur d'une zone tampon paysagée jouxtant une rue à 1,5 mètre, alors que le Règlement exige une largeur minimale de 3 mètres pour une zone tampon paysagée jouxtant une rue.

[4] La propriété fait l'objet d'une demande d'autorisation (dossier n° D08-01-25/B-00152) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Botros Botros, représentant la requérante, présente un aperçu de la proposition au Comité. En réponse aux questions du Comité, M. Botros explique les modifications apportées à la conception du bâtiment afin de répondre aux préoccupations soulevées par l'association communautaire locale au sujet de la demande initiale.
- [6] L'urbaniste Dylan Geldart confirme que seule la dérogation (c) a été modifiée par rapport à la demande initiale.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [7] 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

- [8] 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, le coordonnateur du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans, le rapport d'information sur les arbres, la décision antérieure relative aux dérogations mineures et à l'autorisation, la correspondance de l'association communautaire, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'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 observations;
- L. Hoad, Association communautaire de Hintonburg, courriel daté du 12 janvier 2026, sans aucune préoccupation.

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.

- [16] En outre, le Comité considère que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, **sous réserve** que l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 15 décembre 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *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](#)

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