

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	13 février 2026
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-25/A-00276 et D08-02-25/A-00277
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérant :</b>	C. Arkett
<b>Adresse de la propriété :</b>	1241, avenue Collins
<b>Quartier :</b>	18 - Alta Vista
<b>Description officielle :</b>	Lot 444, plan enregistré M-23
<b>Zonage :</b>	R2F
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	3 février 2026, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] Le requérant souhaite construire une maison jumelée, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée et le garage existants seront démolis.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

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

**A-00276 : 1241, avenue Collins, une moitié de la maison jumelée proposée :**

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 231,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,61 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.

**A-00277 : 1243, avenue Collins, une moitié de la maison jumelée proposée :**

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 231,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 270 mètres carrés.
  - d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,61 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 9,0 mètres.
- [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] Muhanad Joudeh, agent du requérant, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Joudeh indique qu'il prévoit construire une maison jumelée. Il n'est pas en mesure de confirmer si chaque logement comprendrait des logements accessoires supplémentaires, les plans d'aménagement n'étant pas encore finalisés.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Elizabeth King, répond aux questions du Comité et confirme qu'une maison de chambres n'est pas une utilisation permise dans la zone R2F. Elle précise qu'un logement principal et deux logements accessoires sont autorisés pour chacune des deux moitiés de la maison jumelée. Mme King souligne également que les Services du Code du bâtiment de la Ville procéderont à un examen complet des plans d'étage intérieurs avant la délivrance d'un permis de construire, afin de s'assurer la conformité aux exigences du Règlement de zonage.
- [7] L'urbaniste E. O'Connell répond également aux questions du Comité, clarifiant la définition d'une maison de chambres et précisant que quatre chambres sont permises par unité d'habitation en vertu du Règlement de zonage. Elle ajoute que toute infraction future devrait être traitée par les Services de l'application des règlements municipaux.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- G. Lowe, résident, exprime ses inquiétudes quant au fait que les logements pourraient être transformés en maison de chambres et à leur impact potentiel sur la sécurité routière dans le voisinage.
  - W. Turner, résident, souligne ses inquiétudes concernant le nombre de chambres et la possibilité que le projet se transforme en maison de chambres. Il fait part également de sa frustration à l'égard du processus

d'application de la réglementation et souligne l'existence d'aménagements similaires dans le voisinage.

- E. Ayre, résidente, indique que le projet nuirait à la jouissance de sa propriété en raison de l'ombre potentielle et de la perte d'ensoleillement, ainsi que de préoccupations liées aux risques d'inondation et à la réduction des surfaces perméables.
- K. Bergquist, résident, exprime des préoccupations concernant l'augmentation de la circulation automobile et l'absence de trottoirs dans le voisinage.

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

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

## **DEMANDES ACCORDÉES**

### **Les demandes 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 le coordonnateur ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 janvier 2026, sans aucune préoccupation, mais demandant une condition;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 janvier 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 28 janvier 2026, avec observations;
- A. Glaze, résident, courriel daté du 27 janvier 2026, avec observations;

- A. Glaze et A. Garrod-Martin, résidents, courriel daté du 2 février 2026, en opposition;
- L. Hamel, résident, courriel daté du 23 janvier 2026, avec observations;
- G. Lowe, résident, courriel daté du 2 février 2026, en opposition;
- W. Turner, résident, courriel daté du 2 février 2026, en opposition.

### **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] 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*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] En outre, le 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.
- [20] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, **sous réserve** :
1. Qu'avant la délivrance d'un permis de construire, le propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, comprenant un mécanisme de gestion des eaux pluviales, préparé par un ingénieur civil qualifié et agréé

dans la province de l'Ontario, a été soumis **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.**

« *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](#)

*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