

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision : 17 avril 2026
Groupe : 2 - Suburbain
Dossier : D08-02-26/A-00016
Demande : Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérants : M. et J. Burttt
Adresse municipale : 2120, promenade Niagara
Quartier : 18 - Alta Vista
Description officielle : Lot 125, plan enregistré 608
Règlement de zonage : n° 2008-250 n° 2026-50
Zonage : R1O N2D
Date de l'audience : 7 avril 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent construire un garage de deux étages qui abritera une annexe résidentielle, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le garage existant sera démoli.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Les requérants demandent au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une hauteur de bâtiment accrue pour une annexe résidentielle de 6,5 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 3,6 mètres pour ce type de construction.
 - b) Permettre la réduction de la marge de recul par rapport à la ligne de lot latérale intérieure à 1,28 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 4 mètres.

- c) Permettre l'augmentation de l'empreinte au sol d'un bâtiment comprenant une annexe résidentielle à 51 mètres carrés, alors que le Règlement permet une superficie de plancher totale maximale de 50 mètres carrés.
 - d) Permettre l'augmentation de l'empreinte au sol d'un bâtiment comprenant une annexe résidentielle à 47 % de l'empreinte au sol de l'habitation principale, alors que le Règlement permet une empreinte au sol maximale de 40 % de l'empreinte au sol de l'habitation principale.
- [3] Aux fins des dispositions de transition et de continuité prévues au Règlement de zonage n° 2026-50, la présente demande a été jugée complète le 17 mars 2026.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Dave Jones, agent des requérants, présente un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [5] M. Jones confirme que les requérants souhaitent conserver la fenêtre dans la cage d'escalier et seraient disposés à faire givrer la fenêtre afin d'atténuer les préoccupations liées à la vie privée.
- [6] L'urbaniste de la Ville Elizabeth King exprime des préoccupations, quant au fait que la fenêtre de la cage d'escalier donnant sur la cour latérale intérieure ne respecte pas l'intention du Plan officiel. Elle demande que toute approbation des dérogations sollicitées soit conditionnelle aux plans déposés ainsi qu'au givrage de la fenêtre de la cage d'escalier, afin d'assurer la protection de la vie privée des voisins.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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, 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 2 avril 2026, soulevant des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 mars 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 avril 2026, comportant des observations;
- D. Janes, agent, courriel reçu le 1^{er} avril 2026, accompagné d'une pétition signée par six résidents, appuyant la demande.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » au sujet de la demande, en indiquant que « le personnel n'est pas convaincu que la réduction de la marge de recul latérale intérieure pour l'annexe résidentielle respecte les « quatre critères », notamment l'intention du Plan officiel, en raison de la fenêtre proposée au deuxième étage donnant sur la cour latérale intérieure. »
- [13] 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.
- [14] De plus, le Comité note que le givrage de la fenêtre de la cage d'escalier permettrait de réduire tout impact potentiel sur la vie privée des voisins à l'ouest.
- [15] 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.

- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, **sous réserve** :
- a) que l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés auprès du Comité de dérogation le 25 février 2026, ainsi qu'au plan d'implantation révisé déposé auprès du Comité de dérogation le 19 mars 2026, en ce qui concerne les dérogations demandées; **et**
 - b) que la fenêtre du deuxième étage, située dans la cage d'escalier et donnant sur la propriété à l'ouest, soit givrée.

Déclaration d'intérêt
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Déclaration d'intérêt
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT INTÉRIMAIRE DU
GROUPE

« 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 **17 avril 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 7 mai 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