

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	17 avril 2026
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-25/A-00256
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérants :</b>	D. Guerra et C. Guerra
<b>Adresse municipale :</b>	2460, rue Don
<b>Quartier :</b>	7 - Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 35, plan enregistré 427924
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250 n° 2026-50
<b>Zonage :</b>	R2F N3B
<b>Date de l'audience :</b>	7 avril 2026, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriété comprend une maison isolée abritant un logement supplémentaire. Les requérants souhaitent régulariser la configuration existante de l'entrée de cour et du stationnement dans la cour avant, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] Lors de son audience du 13 janvier 2026, le Comité a reporté l'examen de cette demande afin de permettre aux requérants de mener une nouvelle consultation publique et de réviser les dérogations demandées.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [3] Les requérants demandent au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement ne permet aucune place de stationnement dans la cour avant.

- b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 9,0 mètres, alors que le Règlement permet une largeur maximale de 5,5 mètres.
  - c) Permettre la réduction de la longueur de la place de stationnement à 4,25 mètres, alors que le Règlement exige une longueur minimale de 5,2 mètres.
  - d) Permettre l'augmentation de la superficie de l'entrée de cour à 58,9 % de la cour avant, alors que le Règlement permet un maximum de 50 %.
- [4] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [5] 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

- [6] Tyler Yakichuk, agent des requérants, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est peut être obtenue sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité.
- [7] En réponse aux questions, M. Yakichuk confirme que le bâtiment comprend un logement principal et un logement secondaire, ainsi que trois places de stationnement.
- [8] L'urbaniste de la Ville, Elizabeth King, exprime des préoccupations concernant la largeur de l'entrée de cour et l'absence d'espace réservé à l'aménagement paysager. Elle précise également que le stationnement est permis dans l'entrée de cour menant à l'aire de stationnement désignée, mais que les véhicules doivent être garés derrière le mur avant de l'habitation; autrement, il s'agit de stationnement dans la cour avant.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- M. Giannakos, un résident du secteur, exprime des préoccupations concernant l'impact de l'élargissement de l'entrée de cour sur les espaces verts, l'augmentation du nombre de places de stationnement sur un lot situé à proximité du transport en commun, ainsi que la réparation de la bordure de trottoir.
  - M. Giannakos, s'exprimant au nom de C. Gianakos, également un résident du secteur, soulève d'autres préoccupations liées à l'élargissement de l'entrée de cour pour le stationnement et aux problèmes de drainage.

- G. Kontogiannis, une résidente, présente un diaporama. Elle renvoie à des photos illustrant ses préoccupations quant à l'effet de l'augmentation du nombre de places de stationnement sur le caractère du quartier, ainsi qu'au problème du stationnement sur rue qui bloque son entrée de cour. Elle s'oppose également à l'augmentation du nombre de places de stationnement sur un lot situé près du transport en commun.

[10] M. Yakichuk répond aux préoccupations soulevées par les résidents et confirme que les requérants rétabliront la bordure de trottoir afin de permettre le stationnement sur rue pour la collectivité, et que les bacs à fleurs peuvent être déplacés pour empêcher l'ajout d'une place de stationnement supplémentaire.

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

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

## **DEMANDE ACCORDÉE, EN PARTIE**

### **La demande doit 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.

### **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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans, l'extrait du registre parcellaire, 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, comportant des préoccupations; version révisée reçue le 9 janvier 2026, comportant des préoccupations; reçu le 8 janvier 2026, comportant 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; reçu le 8 janvier 2026, comportant des observations;

- C. et C. Eady, résidents, courriel reçu le 1<sup>er</sup> avril 2026, appuyant la demande;
- N. Ramsay, résident, courriel reçu le 1<sup>er</sup> avril 2026, appuyant la demande;
- V. Bouga, résident, courriel reçu le 2 avril 2026, appuyant la demande;
- I. Bouga, résident, courriel reçu le 2 avril 2026, appuyant la demande;
- C. Collett, résident, courriel reçu le 2 avril 2026, appuyant la demande;
- G. Kontogiannis, résidente, courriel reçu le 2 avril 2026, s'opposant à la demande; reçu le 12 janvier 2026, s'opposant à la demande;
- H. Anl Akyldiz, résident, courriel reçu le 3 avril 2026, appuyant la demande;
- A. Broznak, résident, courriel reçu le 4 avril 2026, appuyant la demande;
- M. Yavuz, résident, courriel reçu le 5 avril 2026, appuyant la demande;
- N. Antille et E. Grainger, résidents, courriel reçu le 5 avril 2026, appuyant la demande;
- C. Giannakos, au nom de E. Hallewick, résident, courriel reçu le 5 avril 2026, s'opposant à la demande; pétition signée par 18 résidents reçue le 12 janvier 2026, s'opposant à la demande;
- D. Simmons, résident, courriel reçu le 9 janvier 2026, appuyant la demande;
- A. et M. Giannakos, résidents, courriel reçu le 12 janvier 2026, s'opposant à la demande;
- M. Mallish, résident, courriel reçu le 12 janvier 2026, comportant des observations.

### **Effet des observations sur la décision**

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande, en partie.
- [15] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (les membres J. Wright et H. MacLean étant dissidents quant à la dérogation (a); les membres H. MacLean et G. Barrett étant dissidents quant à la dérogation (c)) est d'avis que les dérogations demandées (a) et (c) satisfont aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations au sujet de la dérogation proposée visant le stationnement dans la cour avant afin d'augmenter la largeur maximale de l'entrée de cour à 9 mètres, ce

qui représente 58,9 % de la cour avant ». Le rapport souligne également que « l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour réduit les possibilités de paysagement végétalisé dans la cour avant ».

- [17] Le Majorité du Comité note également qu'aucune preuve concluante n'a été présentée selon laquelle les dérogations (a) et (c) auraient une incidence défavorable inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [18] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations (a) et (c) 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.
- [19] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées (a) et (c) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition s'harmonise avec le caractère du quartier.
- [20] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations (a) et (c) 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.
- [21] En outre, le Comité considère que les dérogations demandées (a) et (c) sont mineures puisqu'elles n'auront aucune incidence défavorable inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [22] À l'inverse, d'après la preuve, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations (b) et (d) satisfont aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [23] Le Comité n'est pas convaincu que les dérogations (b) et (d) respectent l'objet et l'intention du Règlement de zonage, puisque la proposition ne constitue pas un aménagement ordonné compatible avec les environs.
- [24] Le Comité conclut également que les dérogations (b) et (d) ne sont pas mineures, puisqu'elles auraient un impact défavorable inacceptable sur les propriétés voisines.
- [25] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'autoriser les dérogations (b) et (d).
- [26] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée, en partie et que les dérogations demandées (a) et (c) au Règlement de zonage soient autorisées, **sous réserve** que l'emplacement et la taille de la place de stationnement soient conformes aux plans déposés auprès du Comité de dérogation le 9 mars 2026, en ce qui concerne les dérogations (a) et (c). Les dérogations (b) et (d) ne sont pas autorisées.

« *Fabian Poulin* »  
 FABIAN POULIN  
 VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »  
 JAY BALTZ  
 MEMBRE

« *George Barrett* »  
 (*dissidence notée*)  
 GEORGE BARRETT  
 MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
 (*dissidence notée*)  
 HEATHER MACLEAN  
 MEMBRE

« *Julianne Wright* »  
 (*dissidence notée*)  
 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](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