

**DÉCISION**  
**DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	29 septembre 2023
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-23/A-00193
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Heather et Allan Godding
<b>Adresse de la propriété :</b>	626, avenue Tweedsmuir
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	Lot 8, plan enregistré 451
<b>Zonage :</b>	R3R [2687] H(8.5)
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une maison isolée de deux étages et demi, avec un garage attenant faisant face à l'avant, une entrée de cour à voie unique et une allée attenante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement stipule qu'aucun garage faisant face à l'avant n'est permis selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
  - b) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 3,972 mètres, alors que le règlement permet une largeur maximale de 3,0 mètres pour une entrée de cour.

- c) Permettre la réduction de la bande tampon paysagère à 0 mètre entre une entrée de cour et une allée, alors que le règlement exige une bande tampon paysagère d'au moins 0,6 mètre entre une entrée de cour et une allée.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] À l'audience prévue du 6 septembre 2023, le Comité prend en considération une demande écrite de Christine McCuaig, agente des requérants, visant à reporter l'audition de la demande en raison d'un conflit d'horaire. Le Comité entend Dayna Edwards, également agente des requérants, qui présente la demande. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition de la demande est ajournée au 20 septembre 2023.
- [4] Le 20 septembre 2023, Mme McCuaig présente un diaporama, dont une copie est versée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [5] Mme McCuaig affirme que la combinaison de l'entrée de cour et de l'allée qui est proposée améliorerait l'accessibilité au site, améliorerait l'efficacité et réduirait les coûts de chauffage des deux surfaces. Elle est d'avis que la proposition suivrait la tendance des entrées de cour à voie unique dans le secteur. Elle renvoie le Comité à des photographies de garages existants faisant face à l'avant et note que l'élimination de la zone tampon paysagère entre l'entrée de cour et l'allée augmenterait la superficie cumulée de paysagement végétalisé pour permettre un arbre dans la cour avant.
- [6] Mme McCuaig précise que l'espace de l'allée ne servirait pas au stationnement et que toute infraction au stationnement peut être réglée par l'application du règlement, et que l'allée attenante ne devrait pas être refusée pour cette raison.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, affirme qu'une zone tampon paysagère entre l'entrée de cour et l'allée garantit que l'allée ne sera pas utilisée pour le stationnement de véhicules. Elle souligne également l'impact négatif cumulatif potentiel des dérogations demandées sur le paysage de rue.
- [8] Le Comité entend également les observations orales de T. Gray, représentant l'Association communautaire de Westboro, qui exprime ses préoccupations concernant la combinaison de l'allée et de l'entrée de cour, qui permettrait aux voitures de se garer dans l'allée, et l'incompatibilité de la proposition avec le paysage de rue existant.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

### La demande doit 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, les plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, avec des préoccupations; reçu le 14 septembre 2023, avec des préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 31 août 2023, sans aucune objection, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, avec des observations; courriel daté du 20 septembre 2023, avec des observations
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 22 août 2023, sans aucune observation
- T. Gray, Association communautaire de Westboro, courriel daté du 5 septembre 2023, avec des préoccupations
- D. Korycan et C. Elliott, voisins, courriel daté du 5 septembre 2023, avec des préoccupations
- K. Hughes et S. Cluthe, voisins, courriel daté du 12 septembre 2023, appuyant la demande

### Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [13] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu 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 soulève des « préoccupations » à l'égard de la demande, soulignant que le garage proposé en façade « renforcerait la domination de l'automobile dans le paysage de rue et rendrait l'entrée principale moins importante que l'entreposage de la voiture ». En outre, le rapport conclut que l'élargissement de l'entrée de cour et de l'allée attenante « favoriserait la conception centrée sur l'automobile et servirait de prolongement de l'entrée de cour ».
- [15] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition ne s'inscrit pas bien dans les environs, les dérogations demandées ne sont pas, 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] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition maximise les surfaces dures et la dominance visuelle de l'automobile dans le paysage de rue et qu'elle n'est pas compatible avec les environs.
- [17] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, ne sont pas mineures, car elles auront des effets négatifs inacceptables sur les propriétés voisines et le quartier en général.
- [18] N'ayant pas satisfait à trois des quatre critères prévus par la loi, la demande est refusée.
- [19] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

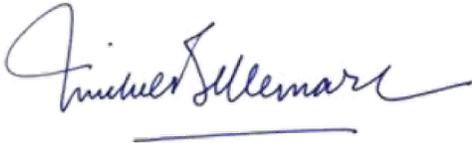
*Absent*  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« Arto Keklikian »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »  
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 **29 septembre 2023**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

## AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **19 octobre 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

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 [www.olt.gov.on.ca](http://www.olt.gov.on.ca). Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat 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. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca).

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 TOAT 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.

*Ce 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