

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	27 février 2026
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-25/A-00281
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	M. Baroud
Adresse de la propriété :	246, croissant Westhaven
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie des lots H et I, plan enregistré 253 et lot 30, plan enregistré 308
Zonage :	R4-UC [2980]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 février 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

[1] Le requérant souhaite aménager une place de stationnement supplémentaire dans la cour avant, augmenter la largeur de l'entrée de cour et réduire l'aménagement paysager végétal dans la cour avant de son immeuble d'habitation de six logements, de faible hauteur, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La place de stationnement existante restera.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la superficie minimale de l'aménagement paysager végétal dans la cour avant à 32 % (19,1 mètres carrés), alors que le Règlement de zonage exige une superficie minimale de l'aménagement paysager végétal dans la cour avant de 35 % (17,75 mètres carrés);

- b) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement de zonage interdit l'aménagement de places de stationnement dans une cour avant requise et fournie;
 - c) Permettre l'augmentation de la largeur de l'entrée de cour à 5,76 mètres (entrée double), alors que le Règlement de zonage ne permet qu'une entrée simple ou commune.
- [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] Susan Smith et Thanh Do, agentes du requérant, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité. Mme Smith souligne que plusieurs résidents du secteur ont asphalté et agrandi l'aire de stationnement à l'avant de leur propriété, ce qui diminue l'offre de stationnement sur rue. Elle fait valoir que, même si la proposition n'est pas conforme à l'objectif de la Ville de réduire le nombre de places de stationnement en général, les dérogations demandées sont justifiées en raison des conditions particulières de cette rue. Mme Smith ajoute qu'elle a discuté de la demande avec les voisins et distribué un dépliant, et que ceux-ci appuyaient la demande.
- [5] En réponse aux questions du Comité, Mme Smith confirme qu'un immeuble de trois logements doté de deux places de stationnement a été construit en 2014. Puis, à la suite d'une demande de modification du Règlement de zonage en 2024, la Ville a approuvé sa conversion en immeuble de six logements, mais a exigé la suppression d'une place de stationnement, qui a été remplacée par un abri à poubelles. Interrogée sur les changements intervenus depuis 2024, Mme Smith explique que le requérant avait accepté de supprimer une place de stationnement afin d'obtenir l'approbation du rezonage et avait l'intention de vendre le bâtiment, mais qu'il en avait finalement conservé la propriété et souhaitait désormais offrir des places de stationnement supplémentaires aux locataires. Elle indique également ne pas avoir recensé le nombre de places de stationnement sur rue disponibles dans le quartier ni leur taux d'occupation tout au long de la journée.
- [6] L'urbaniste Dylan Geldart répond aux questions et confirme que la proposition nécessiterait une dérogation au Règlement municipal sur les voies d'accès privées, mais que le personnel de la Direction des emprises recommande de refuser les dérogations demandées. Il souligne également que le personnel des Services forestiers recommande de conserver l'aménagement paysager de la cour avant afin de préserver l'espace nécessaire à la croissance des arbres. En ce qui concerne les habitudes de stationnement dans les cours avant du quartier, M. Geldart explique qu'une analyse du caractère du paysage de rue a déterminé que le stationnement légal en cour avant ne constitue pas le caractère dominant et

n'est donc pas permis, en précisant que de nombreuses places de stationnement aménagées en cour avant sur les lots voisins n'ont pas été légalement établies. Il décrit également la procédure municipale régissant l'émission d'avis d'infraction, lorsqu'une plainte est déposée.

[7] 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

[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 une lettre d'accompagnement, des plans, un rapport d'information sur les arbres, une analyse du caractère du paysage de rue, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 février 2026, comportant des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 février 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 février 2026, comportant des observations;
- J. McCloskey, résident, courriel reçu le 9 février 2026, appuyant la demande;
- S. Russell, résident, courriel reçu le 11 février 2026, appuyant la demande;
- M. Clancy, résident, courriel reçu le 11 février 2026, appuyant la demande;

- T. Gray, résident, courriel reçu le 12 février 2026, s'opposant à 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 refuse la demande.
- [11] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que les dérogations demandées satisfont à tous 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 » à l'égard de la demande, soulignant que : « La proposition visant à légaliser l'aire de stationnement en cour avant au moyen d'une dérogation mineure contredit [...] les politiques du Plan officiel qui visent à privilégier un environnement piétonnier de grande qualité et qui avaient été invoquées à l'appui de la modification du Règlement de zonage. De plus, le terrain est de dimensions insuffisantes et le stationnement n'y est pas requis en vertu du Règlement de zonage. L'unique place de stationnement pour véhicule et les six places pour vélos approuvées initialement ont été jugées suffisantes au moment de l'approbation et le demeurent, l'utilisation principale du site n'ayant pas changé. »
- [13] Compte tenu des circonstances et du fait que la proposition s'intègre mal au voisinage, le Comité n'est pas convaincu que, du point de vue de l'aménagement et de l'intérêt public, les dérogations demandées sont souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation approprié du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, ni par rapport aux terrains avoisinants.
- [14] Le Comité conclut également que les dérogations demandées ne respectent pas l'intention générale ni l'objet du Plan officiel, puisque la proposition accorde la priorité à l'ajout de places de stationnement au détriment de l'environnement piétonnier et de l'aménagement paysager nécessaire à la croissance des arbres.
- [15] De plus, le Comité conclut que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition ne représente pas un aménagement ordonné de la propriété.
- [16] Le Comité conclut en outre que les dérogations demandées ne sont pas mineures, puisqu'elles entraîneraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines, aggravant un problème déjà soulevé par le requérant concernant l'excès de revêtement en dur et de stationnement dans les cours avant le long de la rue.
- [17] Tous les quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.
- [18] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit refusée et que les dérogations au Règlement de zonage ne soient pas autorisées.

« *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 **27 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 19 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. 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