

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	24 janvier 2025
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-02-24/A-00303
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	2856091 Ontario Ltd.
Adresse de la propriété :	425, chemin Culdaff
Quartier :	6 - Stittsville
Description officielle :	Partie de l'îlot 242, plan enregistré 4M-1687
Zonage :	GM [2654]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 janvier 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un immeuble d'habitation de six étages et de 177 logements ayant un nombre réduit de places de stationnement réservées aux résidents, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du nombre de places de stationnement pour résidents à 1,0 place par logement, soit un total de 177 places de stationnement pour résidents, alors que le Règlement exige 1,2 place par logement, soit un total de 212 places de stationnement réservées aux résidents de l'immeuble proposé.
- [3] La propriété fait également l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-24-0140).

AUDIENCE PUBLIQUE**Résumé des observations orales**

- [4] James Ireland, agent de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. M. Ireland souligne que la proposition est conforme à l'exigence minimale de places de stationnement pour les visiteurs et fait valoir que la mise à disposition d'une place de stationnement réservée aux résidents par unité d'habitation est suffisante pour répondre à la demande. Il indique également que les services de transport en commun sont facilement accessibles à proximité.
- [5] Luke Teeft, urbaniste, ne soulève aucune objection à la demande, notant qu'elle répond à l'intention du Règlement de zonage et qu'il y a un stationnement suffisant pour les vélos et un bon accès au réseau de transport en commun.
- [6] En réponse aux questions du Comité, M. Teeft confirme qu'un immeuble d'habitation est une utilisation permise dans la zone d'utilisations polyvalentes générale.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [7] 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

- [8] 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 lettre d'accompagnement, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel daté du 10 janvier 2025, sans aucune objection;

- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 janvier 2025, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 24 décembre 2024, sans aucune observation;
- E. Chan, résident, courriel reçu le 6 janvier 2025, s'opposant à la demande;
- X. Yan, résident, courriel reçu le 13 janvier 2025, s'opposant à la demande;
- J. Du, résident, courriel reçu le 6 janvier 2025, s'opposant à la demande; courriel reçu le 14 janvier 2025, avec des observations;
- T. Sommers et autres propriétaires et occupants de 31 propriétaires avoisinantes, courriel reçu le 13 janvier 2025, s'opposant à la demande;
- L. Gao, résident, courriel reçu le 14 janvier 2025, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [10] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que la « réduction du nombre de places de stationnement est mineure et conforme aux orientations du Plan officiel visant à encourager des modes de transport plus durables ».
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [14] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [15] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.

[16] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[17] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée.

« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

Absent
GARY DUNCAN
MEMBRE

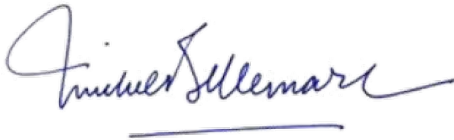
« *Beth Henderson* »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

Absente
JOCELYN CHANDLER
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 **24 janvier 2025**.



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 13 février 2025**.

- **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.

Veuillez 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](#)

Ce 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