DÉCISION
DÉROGATION MINEURE

Date de la décision :	13 juin 2025
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-02-25/A-00105
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérante :	Mattamy (Traditions II) Ltd.
Adresse de la propriété :	1883, rue Stittsville Main
Quartier :	6 – Stittsville
Description officielle :	Îlot 349, plan enregistré 4M-1589
Zonage :	R4Z
Règlement de zonage :	nº 2008-250
Date de l'audience :	3 juin 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

[1] La requérante souhaite construire un complexe immobilier composé de sept bâtiments de logements superposés, chacun abritant 12 logements, soit un total de 84 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

[2] La requérante demande au Comité d'autoriser une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure (ouest) à 3,0 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre pour les 21 premiers mètres par rapport à la ligne de lot avant et de 6 mètres pour le reste.

[3] La demande indique que la propriété est assujettie à une réserve de 30 centimètres le long de la ligne de lot intérieure ouest, qui jouxte la rue Stittsville Main.

[4] La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (dossier nº D07-12-24-0142).

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

[5] Arjan Soor, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.

[6] L'urbaniste Elizabeth King n'a aucune réserve au sujet de la demande. Elle confirme que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation qui répondrait aux préoccupations soulevées par les résidents du voisinage. Elle précise que la réserve de 30 cm vise à limiter le nombre d'entrées de garage donnant sur la rue Stittsville Main qui est une artère.

[7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- C. Jennings, résident, se dit préoccupé par le manque de stationnement et de transport en commun dans le secteur, ainsi que par la taille du projet d'aménagement proposé.

- M. Gordon, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'emplacement de l'entrée de cour, la perte d'arbres et les répercussions sur la circulation.

[8] 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

[9] 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

[10] 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, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 mai 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 29 mai 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 26 mai 2025, sans aucune observation;
- C. Jennings, résident, courriel daté du 22 mai 2025, avec des préoccupations;
- M. Hussein, résident, courriel daté du 29 mai 2025, s'opposant à la demande;
- M. Shahen, résident, courriel daté du 2 juin 2025, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

[11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[12] 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*.

[13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.

[14] 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.

[15] 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.

[16] 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.

[17] 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.

[18] Enfin, le Comité considère que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura 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 la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée, **sous réserve** que l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 30 avril 2025, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« Terence Otto »
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

« *Gary Duncan* »
GARY DUNCAN
MEMBRE

Absente
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

« Jocelyn Chandler »
JOCELYN CHANDLER
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 **13 juin 2025**.

« 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 3 juillet 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, 4e 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