

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	30 mai 2025
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-02-25/A-00094
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Ottawa Sivan Temple
Adresse de la propriété :	2104, promenade Roger-Stevens
Quartier :	21 - Rideau-Jock
Description officielle :	Partie du lot 21, concession 3, canton géographique de North Gower
Zonage :	R13 [608r]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un « lieu de culte » et une habitation isolée, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONSS DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre un taux de stationnement réduit à 5,6 par 100 mètres carrés de surface brute de plancher de l'aire de rassemblement, pour un total de 60 places, alors que le Règlement exige un taux de stationnement minimal de 10 par 100 mètres carrés de surface brute de plancher de l'aire de rassemblement, soit 107 places dans le cas présent.
 - b) Permettre zéro place de chargement de véhicule, alors que le Règlement exige au moins une place de chargement de véhicule.
- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Jasmine Paoloni et Yasmine Bahadori, agentes de la requérante, présentent une série de diapositives, 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. Mme Paoloni souligne que la proposition serait assujettie au processus de réglementation du plan d'implantation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'une grande partie de la propriété est située dans la plaine inondable. Elle fait valoir également que le stationnement proposé est suffisant pour répondre aux besoins habituels des fidèles qui fréquenteront le lieu de culte agrandi dans un avenir prévisible.
- [5] En réponse aux préoccupations soulevées dans les communications écrites concernant l'augmentation des besoins en matière de stationnement pendant le festival annuel d'été qui se tient à cet endroit, Mme Paoloni indique qu'il a été proposé de régler cette question par des ententes officielles avec la Ville. Elle précise que les mesures envisagées comprennent l'utilisation d'un parc de stationnement municipal situé à proximité et les places de stationnement sur rue uniquement du côté sud de la promenade Roger-Stevens.
- [6] L'urbaniste Elizabeth King confirme qu'elle n'a aucune réserve au sujet de la demande. Elle demande que l'approbation de la demande ne soit pas liée aux plans déposés afin de permettre une certaine souplesse pour les révisions nécessaires qui pourraient survenir au cours du processus de réglementation du plan d'implantation.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- D. Shewan, résident, exprime ses préoccupations quant au fait que le stationnement proposé est insuffisant pour les diverses activités organisées sur le site. Il craint que le stationnement déborde dans la rue. Il s'inquiète des répercussions sur la circulation qui compromettraient la sécurité des résidents et des visiteurs, car le site n'est pas facilement accessible à vélo ou en transport en commun.
- B. et J. Sullivan, résidents, soulignent d'autres préoccupations liées à la capacité suffisante de stationnement sur le site, ainsi qu'au stationnement proposé sur la promenade Roger-Stevens et à son impact sur la sécurité des piétons, en particulier pendant le festival d'été, soulignant qu'il s'agit d'une route très fréquentée et qu'il n'y a pas de trottoirs contigus à la propriété.
- [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, dossier sur le stationnement, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 mai 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 mai 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 7 mai 2025, sans aucune observation;
- B. et J. Sullivan, courriel reçu le 16 mai 2025, s'opposant à la demande;
- D. Brown, conseiller municipal, courriel reçu le 16 mai 2025, s'opposant à la demande;
- D. Koekkoek, courriel reçu le 20 mai 2025, avec des préoccupations.

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, la Majorité du Comité (le vice-président Terry Otto exprime son désaccord) est d'avis que les dérogations demandées respectent 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] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes. À cet égard, la Majorité du Comité souligne que ses délibérations ont porté sur le bien-fondé des dérogations demandées en rapport avec l'utilisation régulière prévue de la propriété comme lieu de culte, et que les solutions pour répondre aux besoins de stationnement à court terme pendant les périodes exceptionnelles peuvent être traitées de manière appropriée entre la requérante et la Ville et dans le cadre du processus de demande de réglementation du plan d'implantation.
- [15] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées 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.
- [16] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [17] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées 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.
- [18] Enfin, la Majorité du Comité considère que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront 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 les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées.

« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

« *Gary Duncan* »
GARY DUNCAN
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
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 **30 mai 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 19 juin 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