

DÉCISION DÉROGATION MINEURE ET PERMISSION

Date de la décision :	27 juin 2025
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-02-25/A-00084
Demande :	Dérogation mineure et permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Brunstad Christian Church Ottawa
Adresse de la propriété :	1981, chemin Century
Quartier :	21 - Rideau-Jock
Description officielle :	Partie du lot 5, concession 2, canton géographique de North Gower
Zonage :	R15
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 juin 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un rajout au bâtiment existant dénommé « Brunstad Christian Church », conformément aux plans déposés auprès du Comité.

PERMISSION DEMANDÉE :

- [2] La requérante sollicite la permission du Comité pour élargir ou étendre l'utilisation « lieu de rassemblement » qui est légalement non conforme dans la zone RI5.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [3] La requérante demande au Comité d'autoriser une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre ~~168~~ **188** places de stationnement, alors que le Règlement exige ~~285~~ **305** places de stationnement.
- [4] La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-25-0033).

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] À l'audience prévue le 20 mai 2025, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Christine McCuaig, agente de la requérante, afin de permettre la mise à jour du plan d'implantation.

Résumé des observations orales

- [6] Mme McCuaig présente un bref aperçu de la demande.
- [7] Elle confirme que la dérogation demandée doit être modifiée comme suit : La requérante demande au Comité d'autoriser une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre ~~468~~ **188** places de stationnement, alors que le Règlement exige ~~285~~ **305** places de stationnement.
- [8] L'urbaniste Luke Teeft déclare qu'il n'a aucune réserve concernant la demande, telle qu'elle est modifiée.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE, MODIFIÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi pour une dérogation et aux deux critères prévus par la loi pour une permission

- [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. Le Comité a également le pouvoir d'autoriser l'agrandissement ou l'élargissement d'une utilisation non conforme légale en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en se fondant sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et l'impact dans les environs.

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 l'on peut obtenir sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité :
- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, justification d'aménagement révisée, plans révisés, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 juin 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 13 juin 2025, sans aucune objection;
- Bureau des systèmes septiques de la vallée de la Rideau, courriel daté du 13 juin 2025, sans aucune objection;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 6 juin 2025, sans aucune observation;
- D. Seiter, résident, courriel daté du 16 juin 2025, 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 accorde la demande, modifiée.
- [13] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le vice-président T. Otto exprimant son désaccord sur la dérogation) est d'avis que la dérogation demandée respecte 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 ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [15] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [16] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [17] La Majorité du 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.
- [18] Par ailleurs, la Majorité du 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.

- [19] En outre, la Majorité du 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.
- [20] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [21] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que la permission 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.
- [22] Enfin, le Comité conclut la proposition ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [23] **LE COMITÉ DE DÉROGATION**, après avoir été saisi d'une demande modifiée au regard de la demande initiale et après avoir déterminé qu'aucun autre avis en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire n'est nécessaire;
- [24] **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 révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 12 juin 2025, en ce qui concerne la dérogation demandée.
- [25] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que l'agrandissement ou l'élargissement de l'utilisation soit permis, **sous réserve que** la construction proposée soit conforme aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 12 juin 2025, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 avril 2025, en ce qui concerne la permission demandée.

« Terence Otto »
Avec dissidence notée
TERENCE OTTO
VICE-PRÉSIDENT

« Gary Duncan »
GARY DUNCAN
MEMBRE

« Beth Henderson »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« Martin Vervoort »
MARTIN VERVOORT
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« 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 **27 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 17 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, 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](#)

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