

DÉCISION DÉROGATION MINEURE

Date de la décision : 27 juin 2025
Groupe : 1 - Urbain
Dossier : D08-02-25/A-000136
Demande : Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérante : K. Wilson
Adresse de la propriété : 655, rue Donat
Quartier : 12 - Rideau-Vanier
Description officielle : Lot 48, plan enregistré 587
Zonage : R4UA
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 18 juin 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 faible hauteur abritant 10 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la construction de 10 logements dans un immeuble d'habitation de faible hauteur, alors que le Règlement permet la construction de huit logements au maximum dans un immeuble d'habitation de faible hauteur.
- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande d'approbation en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE**Résumé des observations orales**

- [4] Alison Clarke, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. En réponse aux questions du Comité, Mme Clarke affirme qu'il n'y a pas eu de consultation communautaire. Mme Clarke ajoute qu'à son avis, les services municipaux, y compris les infrastructures d'approvisionnement en eau et d'assainissement des eaux usées, sont suffisants pour permettre la réalisation du projet.
- [5] Dans sa réponse au Comité, Mme Clarke indique que l'empreinte au sol proposée est conforme à toutes les normes de performance applicables à un immeuble d'habitation de faible hauteur dans la zone R4UA et souligne que la dérogation demandée permettrait de créer des logements supplémentaires dans le quartier. Elle fait remarquer que l'immeuble proposé comprendrait cinq logements d'une chambre à coucher et cinq logements de deux chambres.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- T. Perkins, résident, fait part de ses préoccupations concernant la circulation et le manque de places de stationnement disponibles.
 - A. Williams, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'absence de consultation de la communauté et le manque de logements familiaux. À son avis, un immeuble de huit logements serait préférable.
- [7] L'urbaniste Dylan Geldart n'exprime aucune réserve à l'égard de la demande et fait valoir que le Plan officiel de la Ville accorde une plus grande importance à l'empreinte écologique et à la forme générale des constructions qu'au nombre de logements ou à l'aménagement intérieur.
- [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 révisés, 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 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;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 6 juin 26 mai 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 6 juin 2025, sans aucune observation;
- W. Gosselin, résident, courriel daté du 2 juin 2025, s'opposant à la demande;
- D. Saindon, résident, courriel daté du 9 juin 2025, s'opposant à la demande;
- M. Sullivan, résident, courriel daté du 12 juin 2025, s'opposant à la demande;
- P. Guerrette et J. Schultz, résidents, courriel daté du 13 juin 2025, s'opposant à la demande;
- G. Goodhouse et D. Belec, résidents, courriel daté du 17 juin 2025, s'opposant à la demande;
- S. Gosselin, résident, courriel daté du 17 juin 2025, s'opposant à la demande;
- J. Chagnon, résident, courriel daté du 17 juin 2025, s'opposant à la demande;
- C. Lalonde et M. Hooper, résidents, courriel daté du 17 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 d'avis 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. De plus, le Comité estime que les logements supplémentaires sont acceptables, car ils n'auront pas d'incidence négative sur le caractère fonctionnel du site, puisque que toutes les autres normes de performance du Règlement de zonage sont respectées.
- [18] En outre, le Comité considère que la dérogation 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.

« *Ann M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
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.

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