

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	18 juillet 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-02-25/A-00137
Demande :	Déroptions mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	S. Scaini
Adresse de la propriété :	177, avenue Compton
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	Lot 535, plan enregistré 352
Zonage :	R4D
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	8 juillet 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite construire un bâtiment de trois étages comprenant huit logements superposés, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison et le garage isolé existants seront démolis.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après
- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 15,24 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 22 mètres.
 - b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 464,67 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 660 mètres carrés.
 - c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour avant à 5,05 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul avant minimale de 6 mètres.
 - d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 25,76 % de la profondeur du lot, soit 7,85 mètres, alors que le Règlement indique que la

marge de recul arrière minimale requise est de 28 % de la profondeur du lot, soit 8,53 mètres dans le cas présent.

- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Jacob Bolduc, agent du requérant, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité. Répondant aux questions du Comité, M. Bolduc affirme que la taille actuelle du terrain permettrait la construction d'un immeuble d'habitation de faible hauteur sans qu'il soit nécessaire de demander des dérogations.
- [5] L'urbaniste Wendy Yang n'exprime aucune réserve concernant la demande.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- D. Bayliss, résident, fait part de ses préoccupations quant à la taille du bâtiment proposé sur un terrain sous-dimensionné, au manque de places de stationnement disponibles pour les véhicules et les vélos, au déneigement et au changement de caractère du quartier.
 - A. Gurung, résident, soulève des préoccupations au sujet de l'ombrage, du respect de la vie privée, de la collecte des déchets et de la lutte antiparasitaire, ainsi que du stationnement des voitures dans la rue et de son impact sur le déneigement et la sécurité-incendie.
 - M. Myres, résident, s'inquiète du fait que la proposition crée un précédent pour les projets d'aménagement futurs, de la sécurité des piétons, de l'entreposage des déchets sur place et de la lutte antiparasitaire, ainsi que du changement de caractère du quartier.
 - P. McCurdy, résident, exprime des préoccupations en ce qui concerne la taille du bâtiment proposé, le manque de stationnement disponible, la sécurité des piétons et l'accès réduit pour les véhicules d'urgence en raison du stationnement des voitures dans la rue, surtout en hiver.
- [7] En réponse aux préoccupations des résidents, M. Bolduc souligne que le stationnement n'est pas obligatoire en vertu du Règlement de zonage. En outre, la hauteur proposée du bâtiment est conforme aux dispositions du zonage. Bien que le stationnement sur place ait été envisagé au départ, il aurait dû être situé dans la cour arrière, ce qui aurait eu pour effet de supprimer l'espace vert à cet endroit.

- [8] En réponse aux questions, M. Bolduc confirme qu'une enceinte à déchets serait construite comme bâtiment accessoire sur la propriété.
- [9] S. Scaini, le requérant, explique que l'enceinte à déchets serait entièrement fermée. Il confirme également que des services de gestion immobilière seraient disponibles sur les lieux et que des paysagistes seraient embauchés pour l'entretien du gazon et le déneigement.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [11] 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

- [12] 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, photos de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, daté du 3 juillet 2025, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 4 juillet 2025, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 26 juin 2025, exprimant des préoccupations;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 2 juillet 2025, sans aucune observation;
 - P. McCurdy, résident, courriel reçu le 20 juin 2025, s'opposant au projet;

- S. et K. Hoey-Briones, résidents, courriel reçu le 7 juillet 2025, s'opposant au projet;
- C. Steer et A. Di Cesare, résidents, courriel reçu le 7 juillet 2025, s'opposant au projet;
- A. Luchtenberg, résident, courriel reçu le 7 juillet 2025, exprimant des préoccupations;
- J. Huston, résident, courriel reçu le 8 juillet 2025, exprimant des préoccupations;
- D. Bayliss, résident, courriel reçu le 8 juillet 2025, s'opposant au projet.

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [14] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (H. MacLean, membre dissident) est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.
- [16] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que les preuves fournies ne démontrent pas suffisamment que l'aménagement proposé s'intégrerait bien dans le voisinage et que les dérogations demandées seraient souhaitables, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains avoisinants. Plus précisément, la Majorité du Comité estime que les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour démontrer que la largeur et la superficie réduites du terrain pourraient effectivement accueillir les huit logements superposés de trois chambres à coucher chacun (soit un total de 24 chambres à coucher) proposés, ou que la proposition est conforme aux modèles d'aménagement existants dans les environs.
- [17] La Majorité du Comité considère également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition ne représente pas un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [18] Deux des quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.

[19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit refusée et que les dérogations au Règlement de zonage ne soient pas autorisées.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Absent
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

Dissidente
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 **18 juillet 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 7 août 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