

**DÉCISION**  
**DÉROGATION MINEURE / PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	1 <sup>er</sup> mars 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00007
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	2856089 Ontario LTD.
<b>Adresse de la propriété :</b>	4200, chemin Innes
<b>Quartier :</b>	19 – Orléans Sud-Navan
<b>Description officielle :</b>	Îlot 1, plan enregistré 4M-1732
<b>Zonage :</b>	AM [2414] H(40)
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 février 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire souhaite construire un aménagement polyvalent comprenant 293 logements et un centre médical de 340 mètres carrés sur son bien-fonds, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

**DÉROGATION DEMANDÉE**

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage décrite ci-après :
- a) Permettre la réduction du taux de stationnement à 0,96 place de stationnement par logement pour un immeuble d'habitation de moyenne hauteur, alors que le règlement exige 1,2 place par logement.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [3] James Ireland, agent de la requérante, donne un aperçu de la demande. Il explique que la proposition fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-23-0068) et souhaite que la dérogation soit modifiée conformément aux recommandations des Services de planification de la Ville, comme suit :

**Permettre la réduction du taux de stationnement à 0,96 place de stationnement par logement pour un immeuble d'habitation de moyenne hauteur, alors que le règlement exige 1,2 place par logement.**

Toutes les parties étant d'accord, la demande est modifiée en conséquence.

- [4] L'urbaniste Cass Sclauzero explique que le règlement exige un taux de stationnement pour chaque usage sur le site et fait valoir qu'il serait approprié de modifier le taux pour l'utilisation de moyenne hauteur dans ce cas, parce que la dispense continuerait de s'appliquer peu importe les changements proposés par la requérante. Elle indique également que la description officielle figurant dans l'avis public devrait être corrigée comme suit : Partie 1, îlot 1, plan enregistré 4M-1732.
- [5] M. Ireland précise que, compte tenu du nombre de logements actuellement proposés, la dérogation demandée permettrait la création de 204 places, alors que le règlement municipal exige 254 places de stationnement.
- [6] Greg Winters, qui agit également à titre d'agent de la requérante, indique que le plan d'implantation est presque terminé, mais qu'une dérogation au taux exigé permettrait d'apporter les changements nécessaires en réponse aux exigences techniques.
- [7] 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

- [8] 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

- [9] 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 une lettre d'accompagnement, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 février 2024, sans aucune préoccupation
  - Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 février 2024, sans aucune préoccupation
  - Ministère des Transports, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation

## Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [13] Le Comité note également que, en se fondant sur un total de 212 logements, le taux de stationnement révisé s'élève à 204 places de stationnement, soit une réduction de 50 places par rapport aux 254 places requises.
- [14] Le Comité note également qu'aucune preuve 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 conclut 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 autorise donc la dérogation demandée.

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« *George Barrett* »  
GEORGE BARRETT  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Julianne Wright* »  
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 **1<sup>er</sup> MARS 2024**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

**AVIS DE DROIT D'APPEL**

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **21 MARS 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://www.olt.gov.on.ca). Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat 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. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca).

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 TOAT 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.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436