DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	18 juillet 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-02-25/A-00135
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérante :	16662668 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	2441, croissant Cléroux
Quartier :	2 - Orléans Ouest-Innes
Description officielle :	Partie du lot 10, concession 3, canton géographique de Gloucester
Zonage :	R4Z[1335]
Règlement de zonage :	n^{o} 2008-250
Date de l'audience :	3 juin 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

[1] La requérante souhaite construire un petit immeuble d'habitation de 4 étages abritant 10 logements, conformément aux plans qui accompagnent la demande. La maison isolée existante sera démolie.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

[2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

a) Permettre la réduction de la marge de recul ouest de la cour latérale intérieure à 1,5 mètre et de la marge de recul est de la cour latérale intérieure à 3 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul d'une cour latérale intérieure d'au moins 5,0 mètres.

b) Permettre la réduction du taux de places de stationnement pour résidents à 0,8 place par logement, pour un total de 8 places de stationnement pour les résidents, alors que le Règlement exige au moins 1,2 place de stationnement pour les résidents par logement, soit 12 places de stationnement dans le cas présent.

c) Permettre l'augmentation de l'aire de stationnement à 78 % de la cour arrière, alors que le Règlement stipule que les places de stationnement ne peuvent occuper plus de 70 % de la superficie de la cour arrière.

[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] Rosaline Hill, agente de la requérante, et Elizabeth King, urbaniste de la Ville, sont présentes.

[5] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit acceptée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[6] 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

[7] 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 2 juillet 2025, avec des préoccupations;
- 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, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 2 juillet 2025, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

[8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[9] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire.*

[10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » au sujet de la demande, soulignant que « le personnel a examiné les plans mis à jour qui ont été présentés le 26 juin 2025 et se dit satisfait des modifications apportées ».

[11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

[12] Compte tenu des circonstances, le 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.

[13] Le 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.

[14] Par ailleurs, le 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.

[15] En outre, le 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.

[16] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 juillet 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Absent
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
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, 4e 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