# DÉCISION

## AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

| | |
|---|---|
| **Date de la décision :** | 18 juillet 2025 |
| **Groupe :** | 2 - Suburbain |
| **Dossiers :** | D08-01-25/B-00130 et D08-02-25/A-00146 |
| **Demandes :** | Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*<br>Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* |
| **Requérante :** | 773891 Ontario Inc |
| **Adresse de la propriété :** | 1330, chemin Ogilvie |
| **Quartier :** | 11 - Beacon Hill-Cyrville |
| **Description officielle :** | Îlots C, D et L, plan enregistré M-172 |
| **Zonage :** | AM10 H(40) |
| **Règlement de zonage :** | n$^{o}$ 2008-250 |
| **Date de l'audience :** | 8 juillet 2025, en personne et par vidéoconférence |

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

[1] La requérante souhaite conclure un bail à long terme, d'une durée supérieure à 21 ans, et propose de construire un immeuble d'habitation de quatre étages comprenant 39 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Le nouvel immeuble d'habitation remplacera les habitations en rangée superposées détruites lors d'un incendie en 2022. Les cinq immeubles résidentiels existants et le stationnement de surface connexes resteront à leur emplacement actuel.

### AUTORISATION REQUISE

[2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour conclure un bail à long terme d'une durée supérieure à 21 ans.

[3] La propriété visée est représentée par les parties 1 à 32 sur le plan 4R-6335. Sa superficie est de 1,82 hectare. Elle comprend deux immeubles d'habitation de hauteur moyenne (1370 et 1380, chemin Ogilvie).

[4] Les terrains loués sont représentés par les parties 1, 2, 3 et 32 sur ledit plan. Ils auront une façade de 47,68 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 5 323,54 mètres carrés. Cette parcelle comprend deux îlots d'habitations en rangée superposées (1330 et 1340, chemin Ogilvie) et l'immeuble d'habitation de faible hauteur proposé dont l'adresse municipale sera le 1360, chemin Ogilvie.

[5] La propriété fait l'objet actuellement l'objet des servitudes définies dans les documents CT153251 et LT483129.

## DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

a) Permettre ~~l'augmentation de la~~ une marge de recul de la cour avant de 6,1 mètres, alors que le Règlement permet une marge de recul avant maximale de 4,5 mètres, **et permettre un minimum de 35 % des murs du bâtiment le long de la ligne de lot avant, alors que le Règlement exige qu'au moins 50 % de la façade le long de la ligne de lot avant soit occupée par les murs du bâtiment. Permettre l'absence d'entrée active, soit 0 entrée active donnant sur le chemin Ogilvie, alors que le Règlement exige au moins une entrée active dans le cas des immeubles résidentiels**.

b) Permettre la réduction du taux de places de stationnement pour les résidents à 0,7 place par logement, pour un total de 137 places de stationnement, alors que le Règlement exige un taux minimal de 1,2 place par logement, pour un total de 230 places de stationnement pour les résidents.

c) Permettre la réduction du taux de places de stationnement pour les visiteurs à 0,16 place par logement, pour un total de 32 places de stationnement, alors que le Règlement exige un taux minimal de 0,2 place par logement, pour un total de 38 places de stationnement pour les visiteurs.

d) Permettre la réduction de la surface vitrée le long du chemin Ogilvie à 10 % de la surface de la façade, alors que le Règlement exige que 50 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée soit vitrée.

e) Permettre la réduction de la largeur d'une voie privée à 4 mètres, alors que le Règlement exige une largeur minimale de 6 mètres pour une voie privée.

[7] La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n$^{o}$ D07-12-24-0061) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

**Résumé des observations orales**

[8] Scott Alain, agissant à titre d'agent de la requérante, 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. M. Alain confirme que la demande de dérogation mineure nécessite une modification afin que la dérogation (a) reflète mieux le libellé complet de l'exigence du Règlement de zonage, à savoir :

a) Permettre ~~l'augmentation de la~~ une marge de recul de la cour avant de 6,1 mètres, alors que le Règlement permet une marge de recul avant maximale de 4,5 mètres, **et permettre un minimum de 35 % des murs du bâtiment le long de la ligne de lot avant, alors que le Règlement exige qu'au moins 50 % de la façade le long de la ligne de lot avant soit occupée par les murs du bâtiment.**

[9] En l'absence d'objections, la demande de dérogation mineure est modifiée en conséquence.

[10] En réponse aux questions du Comité, M. Alain indique que le garage de stationnement sera doté d'une entrée signalisée et de miroirs convexes. Il précise également que l'accès des véhicules au chemin Ogilvie et depuis celui-ci sera conçu de manière à faciliter les déplacements piétonniers et à ralentir la circulation automobile.

[11] M. Alain souligne que la conception de l'immeuble est soumise à des contraintes liées à l'emplacement, qui comprend quatre autres immeubles approuvés dans le cadre d'une demande au titre de la réglementation du plan d'implantation à la fin des années 1980. M. Alain souligne également que la conception de l'immeuble d'habitation proposé comprend le fenêtrage, les balcons et l'aménagement paysager afin de promouvoir autant que possible un espace public actif.

[12] En réponse aux questions du Comité, Ellen McGowan, directrice de l'aménagement, confirme qu'un local à déchets serait situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et qu'aux fins de la collecte, un point d'accès serait aménagé dans l'allée.

[13] H. Murchison, agent de la requérante, et Dylan Geldart, urbaniste de la Ville, sont également présents.

[14] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

**Éléments de preuve**

[15] 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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, lettres de soutien, bail foncier, liste des servitudes existantes, autorisation de la propriétaire, extraits du registre parcellaire, modalités de modification du bail, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 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, avec des observations;

- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 2 juillet 2025, sans aucune observation;

- J. Melançon, résident, courriel reçu le 24 juin 2025, s'opposant au projet;

- D. Siele, résident, courriel reçu le 26 juin 2025, exprimant ses préoccupations.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

- **DEMANDE D'AUTORISATION ACCORDÉE**
- **DEMANDE DE DÉROGATIONS MINEURES ACCORDÉE, MODIFIÉE**

**La demande d'autorisation doit satisfaire aux critères prévus par la loi**

[16] En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir d'accorder une autorisation s'il est convaincu qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité doit être convaincu qu'une demande est conforme à la Déclaration de principes provinciale et tient compte des questions d'intérêt provincial en vertu de l'article 2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

**Critères**

(24) L’examen de l’ébauche du plan de lotissement tient compte notamment des questions de santé, de sécurité, de commodité, d’accessibilité pour les personnes handicapées et de bien-être des habitants actuels et futurs de la municipalité et porte aussi sur :

a) l’effet de l’exploitation du lotissement proposé sur les questions d’intérêt provincial visées à l’article 2;

b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l’intérêt public;

c) la conformité ou non de ce plan avec le plan officiel et les plans adjacents de lotissement, s’il en est;

d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement;

d.1) si des logements abordables sont proposés, la mesure dans laquelle les logements proposés sont appropriés pour servir de logements abordables;

e) le nombre, la largeur, l’emplacement des voies publiques, leurs pentes et élévations proposées, et le caractère adéquat de ces aspects, ainsi que les voies publiques reliant celles qui sont situées dans le lotissement proposé à celles du réseau existant dans les environs et le caractère adéquat de ces voies publiques qui relient;

f) les dimensions et la forme des lots proposés;

g) les restrictions existantes ou proposées, s’il en est, touchant le terrain dont le lotissement est proposé ou les bâtiments et constructions dont l’édification est proposée, ainsi que les restrictions, s’il en est, touchant un terrain contigu;

h) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;

i) le caractère adéquat des services publics et municipaux;

j) le caractère adéquat des emplacements scolaires;

k) la partie du terrain, s’il en est, dans le lotissement proposé, qui, à l’exclusion des voies publiques, est destinée à être cédée ou affectée à des fins publiques;

l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l’énergie, les stocks disponibles, les modes d’approvisionnement, l’utilisation efficiente et la conservation et

m) les liens entre le dessin du plan de lotissement proposé et les questions de réglementation du plan d'implantation relatives à toute exploitation sur le terrain, si ce dernier se trouve également dans une zone de réglementation du plan d'implantation désignée en vertu du paragraphe 41 (2) de la présente loi ou du paragraphe 114 (2) de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. 1994, chap. 23, art. 30; 2001, chap. 32, par. 31 (2); 2006, chap. 23, par. 22 (3) et (4); 2016, chap. 25, annexe 4, par. 8 (2).

**La demande de dérogations mineures doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

[17] 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.

**Effet des observations sur la décision**

[18] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[19] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande d'autorisation, sous réserve des conditions demandées acceptées par la requérante ou son agent.

[20] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est d'avis que l'autorisation proposée est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales.

[21] Le Comité est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques.

[22] Par ailleurs, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.

[23] En outre, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.

[24] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.

[25] 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.

[26] 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 et favorise un aménagement intercalaire approprié dans le transect du secteur urbain extérieur.

[27] 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.

[28] 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.

[29] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande d'autorisation soit accordée et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.

[30] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que la demande de dérogations mineures 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 en élévation déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 26 juin 2025, et au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 22 mai 2025, ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

*Absent*
JAY BALTZ
MEMBRE

*« George Barrett »*
GEORGE BARRETT
MEMBRE

| | |
|---|---|
| *« Heather MacLean »* | *Absente* |
| HEATHER MACLEAN | JULIANNE WRIGHT |
| MEMBRE | 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

**AVIS À LA REQUÉRANTE**

Si une entente d'aménagement est nécessaire, la demande doit être présentée au moins 30 jours ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation et doit comprendre tous les documents requis, notamment ceux relatifs aux transferts, aux servitudes et aux reports, ainsi que toutes les études techniques approuvées. Si vous ne remplissez pas les conditions de l'autorisation provisoire dans le délai de deux ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que votre demande « est réputée avoir été refusée ».

*This 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

## ANNEXE A

1. Que la propriétaire dépose auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande d'autorisation.

2. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut,** que la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à un bail à long terme de plus de 21 ans pour lequel l'autorisation est requise.