

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	27 mars 2026
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-26/A-00015
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	M. Paquin
Adresse municipale :	374, avenue McArthur
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie du lot B, plan 131
Zonage :	TM
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 mars 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant propose de construire un immeuble d'habitation de 6 étages comprenant 64 logements ainsi qu'un garage de stationnement souterrain, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] Le requérant demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre 13 places de stationnement résidentielles, alors que le Règlement exige au moins 26 places de stationnement résidentielles.
 - b) Permettre 3 places de stationnement pour visiteurs, alors que le Règlement exige au moins 5 places de stationnement pour visiteurs.

La propriété fait également l'objet d'une demande relative à la réglementation du plan d'implantation (D07-12-20-0192) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [3] Aux fins des dispositions de transition et de continuité prévues au Règlement de zonage n° 2026-50, la présente demande a été jugée complète le 18 février 2026.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] M. Paquin, le requérant, et son partenaire, M. T. Arvanitakis, présentent un aperçu des dérogations demandées ainsi que de l'historique des précédentes demandes relatives à la réglementation du plan d'implantation et de dérogations mineures liées à la proposition, et répondent aux questions du Comité. En réponse à une question concernant la configuration de stationnement proposée, M. Paquin précise qu'il y aurait 13 places de stationnement résidentielles, deux places pour visiteurs et une place réservée à l'autopartage. La présidente du Groupe indique que les dérogations demandées devraient donc être modifiées comme suit :
- a) Permettre **13** 46 places de stationnement résidentielles, alors que le Règlement exige au moins 26 places de stationnement résidentielles.
 - b) Permettre **3** 0 places de stationnement pour visiteurs, alors que le Règlement exige au moins 5 places de stationnement pour visiteurs
- [5] En l'absence d'objections, la demande est modifiée en conséquence.
- [6] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- M. D. Costello, un résident du quartier, exprime ses préoccupations quant à l'augmentation de la densité et à la réduction du nombre de places de stationnement, qui selon lui aggravent déjà la pression sur le stationnement sur rue et la circulation dans le quartier, ainsi qu'à l'impact de l'abattage d'arbres sur la jouissance qu'il tire de sa propriété.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Penelope Horn, répond aux questions du Comité et confirme que le personnel municipal a examiné une étude d'impact sur les transports soumise dans le cadre d'une précédente demande relative à la réglementation du plan d'implantation. Cette étude tient compte des facteurs de génération de déplacements ainsi que de la disponibilité du stationnement dans les rues voisines, et conclut qu'aucun impact négatif n'est prévu. Il est noté que la propriété est bien desservie par OC Transpo et dépasse l'exigence minimale en matière de stationnement pour vélos.
- [8] L'urbaniste de la Ville, Allison Hamlin, répond également aux questions du Comité concernant l'historique des demandes d'aménagement visant la propriété depuis 2015, ainsi que le processus et les résultats des consultations publiques, y compris la mise à disposition des documents à l'appui sur le site Web de la Ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE, TELLE QU'ELLE EST MODIFIÉE****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 la lettre d'accompagnement, l'entente préliminaire sur le plan d'implantation, l'information sur les arbres, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville reçu le 12 mars 2026, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 mars 2026, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 10 mars 2026, comportant des observations;
 - Conseil scolaire de district d'Ottawa-Carleton, courriel daté du 11 mars 2026, comportant des observations;
 - D. Costello, résumé des observations transmises par téléphone le 16 mars 2026, en opposition 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, telle qu'elle est modifiée.
- [12] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (A. Keklikian et J. Blatherwick étant dissidents) est d'avis que les dérogations demandées respectent 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 » concernant la demande.
- [14] La Majorité du Comité note également qu'aucune preuve concluante n'a été présentée démontrant que les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [15] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [16] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition favorise la densification dans le transect du secteur urbain extérieur et s'harmonise avec le caractère du quartier.
- [17] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [18] En outre, la Majorité du Comité considère que les dérogations demandées sont mineures car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [19] Les membres Blatherwick et Keklikian sont dissidents, estimant que les éléments de preuve présentés ne suffisent pas à démontrer que les dérogations demandées sont mineures et qu'elles n'auraient aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [20] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées.

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

Dissident
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Colin Haskin* »
COLIN HASKIN
MEMBRE

Dissident
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
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 mars 2026**.

« *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 16 avril 2026**.

- **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.

Veillez 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](#)

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