

Le 11 février 2026

**À l'attention du Comité de dérogation mineure  
Ville d'Ottawa**

Objet : Demande de dérogations mineures – Règlement de zonage no 2008-250  
Zone TM – Traditional Mainstreet  
Projet situé au 374, avenue McArthur, Ottawa

Madame, Monsieur,

La présente vise à appuyer une demande de dérogations mineures au Règlement de zonage no 2008-250 de la Ville d'Ottawa pour le projet situé au 374, avenue McArthur, désigné TM – Traditional Mainstreet au Plan officiel.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 64 logements. Le stationnement proposé est entièrement intégré à l'intérieur du bâtiment, au rez-de-chaussée. Bien que le nombre de cases ait été réduit par rapport au concept initial, l'approche d'aménagement demeure inchangée et compatible avec le contexte bâti existant.

Il convient également de rappeler qu'une dérogation mineure antérieure (D08-02-21/A-00414) visant une réduction du nombre de cases de stationnement a déjà été approuvée pour ce projet. La présente demande s'inscrit dans la continuité directe de cette décision et ne modifie pas les principes d'aménagement déjà jugés acceptables par le Comité.

**Dérogations demandées**

**Article 100 – Nombre de cases de stationnement requises**

Exigence : 26 cases

(0 pour les 12 premiers logements et 0,5 par logement additionnel)

Proposition : 16 cases, toutes situées à l'intérieur du bâtiment

**Article 102 – Nombre de cases de stationnement pour visiteurs**

Exigence : 5 cases

(0 pour les 12 premiers logements et 0,1 par logement additionnel)

Proposition : 0 case

## **Justification**

### **1. Caractère désirable**

Les dérogations demandées sont désirables du point de vue de l'aménagement du territoire et de l'intérêt public. Le projet s'intègre harmonieusement au secteur et demeure compatible avec les propriétés avoisinantes. L'intégration complète du stationnement à l'intérieur du bâtiment limite l'impact visuel, réduit l'emprise au sol consacrée à l'automobile et favorise une interface bâtie de qualité le long de l'avenue McArthur. Cette approche permet également de préserver un rez-de-chaussée actif et une façade urbaine continue, contribuant positivement au caractère de rue principale traditionnelle recherché dans le secteur. Aucune incidence négative inacceptable sur le voisinage ou sur le domaine public n'est anticipée.

### **2. Intention et objectif du Plan officiel**

Les dérogations maintiennent l'intention et les objectifs généraux du Plan officiel. La désignation TM – Traditional Mainstreet encourage un développement compact, orienté vers les piétons, soutenant la mobilité durable et la réduction de la dépendance à l'automobile. Situé sur une artère principale bien desservie par le transport en commun et les services de proximité, le projet s'inscrit pleinement dans ces orientations stratégiques et favorise l'utilisation de modes de déplacement alternatifs.

### **3. Intention et objectif du Règlement de zonage**

Malgré la réduction du nombre de cases de stationnement, l'intention et l'objectif généraux du Règlement de zonage sont maintenus. La fonctionnalité du site demeure adéquate, l'usage résidentiel est conforme à la zone TM, et l'aménagement proposé assure une compatibilité avec les usages environnants. La réduction découle principalement d'ajustements techniques visant à répondre aux exigences réglementaires de la Ville, d'Hydro Ottawa et des systèmes mécaniques du bâtiment, sans compromettre la qualité ni le fonctionnement du projet.

### **4. Caractère mineur**

Les dérogations demandées sont mineures lorsqu'évaluées en fonction de leurs impacts réels. La considération principale n'est pas l'écart numérique entre l'exigence et la proposition, mais plutôt l'absence d'incidence défavorable inacceptable. La demande réelle en stationnement associée au projet est anticipée comme étant compatible avec l'offre proposée, compte tenu du type de logements, de la localisation du site et de l'accès au transport en commun, limitant ainsi tout risque de débordement sur le stationnement public. Aucune conséquence négative significative n'est anticipée quant aux propriétés avoisinantes ni à l'intérêt public.

Pour les motifs exposés ci-dessus, il est respectueusement soumis que les dérogations demandées satisfont pleinement aux quatre critères applicables aux dérogations mineures. Elles sont désirables, maintiennent l'intention et les objectifs du Plan officiel et du Règlement de zonage, et sont mineures quant à leurs impacts réels. Elles peuvent donc être autorisées sans incidence négative sur l'intérêt public.

Nous demeurons disponibles pour fournir toute information ou documentation additionnelle requise dans le cadre de l'analyse de cette demande.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



---

Pierre Leclerc, architecte