

**DÉCISION  
DÉROGATIONS MINEURES**

<b>Date de la décision :</b>	29 novembre 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00266
<b>Demande :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Ironwood Fund LP o/a 18 Louisa Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	18 Louisa
<b>Quartier :</b>	14 - Somerset
<b>Description officielle :</b>	Lots 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14, plan enregistré 49
<b>Zonage :</b>	R5B[2778] S455
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] La requérante souhaite démolir la partie est du bâtiment polyvalent existant et construire un rajout de 10 étages qui comprendra 160 logements et un garage de stationnement souterrain, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La partie ouest du bâtiment existant sera conservée.

**DÉROGATIONS DEMANDÉES**

- [2] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage comme elles sont décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction du retrait du bâtiment à 0 mètre au-dessus du 8<sup>e</sup> étage donnant sur la cour intérieure, alors que le Règlement exige que le bâtiment soit en retrait de 2 mètres au-dessus du 8<sup>e</sup> étage.
  - b) Permettre la réduction de la marge de recul à 9,4 mètres entre des bâtiments (largeur de la cour intérieure), alors que le Règlement exige un recul minimal de 11 mètres entre des bâtiments.
  - c) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7,2 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 7,5 mètres.

- d) Permettre l'augmentation de la largeur à 20 mètres pour le côté nord de l'immeuble proposé, alors que le Règlement exige une largeur maximale de 18,5 mètres.
- [3] La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D08-12- 21-0102) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## **AUDIENCE PUBLIQUE**

### **Résumé des observations orales**

- [4] Patricia Warren, agente de la requérante, et Penelope Horn, urbaniste de la Ville, sont présentes.
- [5] Il n'y a aucune objection à ce que cette 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, rapport sur la conservation des arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 novembre 2024, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 15 novembre 2024, sans aucune objection;
  - Hydro Ottawa, courriel reçu le 15 novembre 2024, avec des observations;

- Hydro One, courriel reçu le 12 novembre 2024, sans aucune observation.
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 5 novembre 2024, 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 convaincu 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 ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le personnel ne prévoit pas de répercussions négatives sur le domaine public à la suite des dérogations demandées ».
- [11] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées 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] Enfin, le Comité conclut 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 autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 16 octobre 2024, et aux élévations déposées à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 4 novembre 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

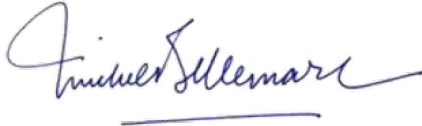
« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »  
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 **29 novembre 2024**.



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 19 décembre 2024**.

- **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](mailto: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<sup>e</sup> 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](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