

DÉCISION**AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATION MINEURE**

Date de la décision :	11 avril 2025
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00278 et D08-01-24/B-00279 D08-02-24/A-00323
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	8887322 Canada Inc
Adresse de la propriété :	201, rue Rideau
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	Partie des lots T, U et W (nord de la rue Rideau) plan enregistré 42482
Zonage :	MD S82
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	2 avril 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriété comprend un hôtel de 24 étages et un immeuble résidentiel comptant quatre niveaux de stationnement souterrain. La requérante souhaite lotir le bien en deux parcelles afin d'établir des propriétés distinctes pour l'utilisation hôtelière existante et le stationnement connexe, et pour l'utilisation résidentielle existante et le stationnement connexe, avec des servitudes pour l'accès, la connectivité, les services publics et l'entretien.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et établir des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 40 sur le plan d'arpentage stratifié qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Parties	Configuration des parcelles	Superficie	Adresse municipale
B-00278	1, 2, 3, 4, 7, 8, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 40	<ul style="list-style-type: none"> • La plus grande partie des niveaux de stationnement 1 à 3 et une partie du niveau 4 • La plus grande partie du rez-de-chaussée, y compris le hall de l'hôtel, le restaurant et les salons • La plus grande partie des étages 2 à 14 • Des parties des étages 15 à 24 • Une partie de la cabine de services mécaniques et du toit 	24 371,7 m ² (sous le niveau 4 du stationnement jusqu'au toit)	201, rue Rideau (hôtel)
B-00279	5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 24, 36, 38, 39	<ul style="list-style-type: none"> • Des parties des niveaux de stationnement 1 à 4 • Une partie du rez-de-chaussée, y compris le hall d'entrée et la salle de courrier • Des parties des étages 2 à 14 • La plus grande partie des étages 15 à 24 • Une partie de la cabine de services mécaniques et du toit 	13 951,5 m ² (du niveau 4 du stationnement jusqu'au toit)	201, rue Rideau (résidentiel)

Des servitudes/emprises sont proposées sur la parcelle de l'hôtel au bénéfice de la parcelle résidentielle comme suit (B-00278) :

- Sur la partie 8 (cages d'escalier, vestibule et couloir), sur les parties 22 et 23 (local des bacs à ordures et à matières recyclables), et sur la partie 32 (commodités de l'étage 3) pour l'accès des piétons.
- Sur les parties 20 et 21 (allées de circulation) pour l'accès des véhicules.
- Sur la partie 2 (puisards), la partie 7 (caniveau de services), des parties 25 à 30 (salles des services mécaniques, utilitaires et électriques) et la partie 40 (cabine de services mécaniques et électriques) pour l'entretien.
- Sur les parties 14 et 19 (puits d'air), les parties 31, 34 et 37 (caniveau de services) et de la partie 33 (égout de toit) pour les services publics.

Des servitudes/emprises sont proposées sur la parcelle de l'hôtel au bénéfice de la parcelle résidentielle comme suit (B-00279) :

- Sur la partie 9 (cabine de services mécaniques), la partie 10 (ascenseur de service et hall d'entrée), la partie 11 (parties résidentielles, y compris le garage des vélos, l'ascenseur, le hall d'entrée résidentiel et le vide-ordures), la partie 18 (aire de passage à partir de la cage d'escalier), la partie 38 (corridor des étages 24 et 25) et la partie 39 (cabine de services mécaniques) pour l'accès des piétons.
- Sur les parties 12 et 13 (allée d'accès aux puisards) pour l'entretien.

[3] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des servitudes existantes décrites dans les instruments OC2263858, OC2376587, OC237658, et N683553.

[4] Le bâtiment existant n'est pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-24/A-00323) a été déposée et sera étudiée en même temps que les présentes.

DÉROGATION DEMANDÉE

[5] La requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction de la largeur d'une allée de circulation à 4 mètres pour un garage de stationnement, alors que le Règlement exige une largeur d'allée de circulation minimale de 6 mètres:

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

[6] Timothy Beed, agent de la requérante, explique que la composante hôtelière commerciale et les composantes de location seront exploitées de manière indépendante dans le même bâtiment. Les parties communes feront l'objet d'une entente portant sur l'utilisation et l'entretien de toutes les parties communes. M. Beed confirme que la largeur de l'allée de circulation est une condition existante en raison de l'emplacement du matériel mécanique et des bornes. Il indique que l'allée de circulation réduite comprendra des miroirs, des panneaux de signalisation et des barres d'arrêt.

[7] L'urbaniste Penelope Horn est également présente.

Éléments de preuve

[8] 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, extrait de parcelle, photo de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 mars 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 mars 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 mars 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 25 mars 2025, sans aucune observation.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

- **DEMANDES D'AUTORISATION ACCORDÉES**
- **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE**

Les demandes d'autorisation doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[9] 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 dérogation mineure doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[10] 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

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

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

[13] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition 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.

[14] 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.

[15] 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.

[16] En outre, le Comité considère 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.

[17] Au vu des preuves fournies, le Comité considère également que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[18] Le Comité indique que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande de dérogation mineure.

[19] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation aurait un effet négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

[20] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la

planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.

- [21] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [22] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte 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.
- [23] En outre, le Comité considère que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [24] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.
- [25] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que la demande de dérogation mineure soit accordée et que la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée, **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 11 mars 2025, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
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 **11 avril 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 1^{er} mai 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, 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.

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/Comitedederoigation
cded@ottawa.ca
613-580-2436

ANNEXE A

1. Que la propriétaire fournisse la preuve que la demande de dérogation mineure connexe (D08-02-24/A-00323) a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse un plan de viabilisation ou toute autre preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que chaque bâtiment et/ou logement existant sur les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est doté de son propre système de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui est directement relié à l'infrastructure de la ville et ne traverse pas la ligne de morcellement proposée.

Lorsque les services sont partagés et qu'il est suffisamment justifié de conserver les emplacements des services, la propriétaire doit obtenir l'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario (Autorisation environnementale - AE), obtenir l'autorisation du Comité d'accorder les servitudes nécessaires à l'accès et à l'entretien des services et enregistrer une entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs, entre les propriétaires des services, sur le titre de propriété, le tout à ses propres frais.

La propriétaire peut être tenue de conclure une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais, pour couvrir ces éléments requis ainsi que toutes les questions d'ingénierie, d'administration et de finances. Le Comité doit recevoir une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que l'entente a été enregistrés sur le titre de propriété.

3. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé dans la province de l'Ontario, délimitant les pentes existantes et proposées pour les terrains disjoints et conservés, a été fourni à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**.
4. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés. L'entente doit définir l'utilisation et l'entretien communs de toutes les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations.

La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit à la satisfaction du **gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, ou des Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

5. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'**Hydro Ottawa** en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou qu'elle accorde une servitude selon les besoins, ce qui est autorisé par les présentes.
6. Que les propriétaires déposent 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 les demandes d'autorisation.
7. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à des concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.