



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

Date de la décision :	28 octobre 2022
Dossier(s) :	D08-02-22/A-00264
Propriétaire(s) :	Hazelview Developments Inc.
Adresse :	2851, promenade Baycrest
Quartier :	18 - Alta Vista
Legal Description:	Îlot C, plan enregistré 796
Zonage :	R5B H(18)
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu le **19 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE

La propriétaire propose de construire un immeuble de six étages et deux immeubles de sept étages pour un total de 305 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 22,8 mètres, alors que le règlement permet une hauteur maximale de bâtiment de 18 mètres.
- b) Permettre la réduction du taux du stationnement résidentiel à 0,99 place par logement (304 places de stationnement), alors que le règlement exige un minimum de 1,2 place par logement (366 places de stationnement).
- c) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour latérale à 7,28 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale de 1,5 mètre pour les 21 premiers mètres depuis la rue et 25 % de la profondeur du lot pour le reste, soit un maximum de 7,5 mètres.~~

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0238) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

La présidente fait prêter serment à Scott Alain, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

M. Alain confirme que, comme le souligne le rapport d'urbanisme de la Ville, la demande devrait être modifiée pour supprimer la dérogation (c), car elle n'est pas nécessaire :

- c) ~~Permettre la réduction du retrait de la cour latérale à 7,28 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale de 1,5 mètre pour les 21 premiers mètres depuis la rue et 25 % de la profondeur du lot pour le reste, soit un maximum de 7,5 mètres.~~

Avec l'accord de toutes les parties, la demande est modifiée en conséquence.

M. Alain confirme également que la hauteur de sept étages ne s'applique qu'à la partie arrière de l'emplacement.

Est également présente Chloe Valcin-Wright, représentant la propriétaire.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE TELLE QUE MODIFIÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

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.

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*.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « une hauteur supplémentaire peut convenir dans les cas où les aménagements intègrent des marches arrière et une

articulation architecturale ». Le rapport souligne également que « la réduction du nombre de places de stationnement est conforme à l'orientation stratégique des deux Plans officiels, qui favorisent le transport actif et l'aménagement de quartiers du quart d'heure. »

Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, 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. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserver le caractère du quartier. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs. Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et les dimensions de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 21 septembre 2022, dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées.

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 17 novembre 2022**, à l'adresse suivante :

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 www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel additionnel. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en

société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT 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.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00264
Owner / Propriétaire: Hazelview Developments Inc.
Location / Emplacement: 2851 Baycrest Drive

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d’Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
October 28, 2022 / 28 octobre 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier