

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

Date de la décision :	20 janvier 2023
Dossiers :	D08-01-22/A-00329
Propriétaire(s) :	HL General Parner Inc.
Adresse :	1376, avenue Carling
Quartier :	16 – Rivière
Description officielle :	îlots 6 et 7, plan enregistré 221; canton géographique de Nepean
Zonage :	AM10[2519] S389 et O1[2520]
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	11 janvier 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] La propriétaire souhaite construire deux tours polyvalentes sur son bien-fonds (Tour A et Tour B), conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une hauteur de bâtiment accrue pour la Tour A, soit 63,75 mètres (21 étages), alors que l'Annexe 389 du Règlement de zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 63 mètres (20 étages).
 - b) Permettre une hauteur de bâtiment accrue pour la Tour B, soit 69,71 mètres (23 étages), alors que l'Annexe 389 du Règlement de zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 69 mètres (22 étages).
- [3] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0092) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] La présidente fait prêter serment à Eric Huot, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Huot explique que le site en question a fait l'objet d'une modification au Règlement de zonage pour un aménagement en plusieurs étapes, qui a été approuvée en août 2019.
- [5] La présidente fait remarquer que, comme l'indique le rapport d'urbanisme déposé par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, une partie de la propriété est assujettie au zonage des parcs et des espaces verts. La désignation de zonage de la propriété est donc modifiée pour se lire comme suit : AM10[2519] S389 et **O1[2520]**.
- [6] Avec l'accord de M. Huot, la demande est modifiée en conséquence.
- [7] L'urbaniste de la Ville Siobhan Kelly est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [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.
- [10] En se fondant sur la preuve, 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*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard de la demande. Le rapport souligne que :
« L'augmentation de la hauteur des bâtiments est souhaitable pour le réaménagement des terrains, car elle permet l'ajout de 20 nouveaux logements, et donne des hauteurs de bâtiment ayant des différences marginales par rapport aux hauteurs approuvées en mètres. »
- [12] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien dans le voisinage, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée 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, car la proposition respecte le caractère du quartier et contribue à un nouvel aménagement dans le secteur urbain, à proximité d'une gamme de services et de commodités communautaires.
- [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 sont mineures parce qu'elles ne créeront aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes 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 aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 décembre 2022.

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

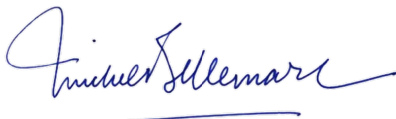
« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Julia Markovich* »
JULIA MARKOVICH
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 **20 janvier 2023**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **9 février 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat 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. 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 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 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.

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