

DÉCISION

DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	24 février 2023
Dossier :	D08-02-23/A-00023
Propriétaire :	Logement communautaire d'Ottawa
Adresse :	933, avenue Gladstone
Quartier :	14 – Somerset
Description officielle :	lots 1, 2, 3, 4, 5 et partie des lots 8, 9 et 10, îlots B et C, partie de la rue Oak, partie de la rue Laurel, partie de la rue Larch, partie de la rue Walnut, partie de l'avenue Champagne, plan enregistré 73
Zonage :	MC17 [2690] S433
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	15 février 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire un immeuble polyvalent de grande hauteur de 18 étages et un immeuble polyvalent de moyenne hauteur de neuf étages, reliés par un socle de trois à cinq étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre la réduction du retrait à 0 mètre pour une partie des immeubles, alors que le règlement exige que toute partie de bâtiment dépassant 6 étages ou de 20 mètres de hauteur, ou la moindre de ces valeurs, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade du rez-de-chaussée.
- [3] La demande indique que la propriétaire fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0149) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

[4] Le président du Groupe fait prêter serment à Tim Beed, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Beed confirme que le projet en est aux dernières étapes du processus de réglementation du plan d'implantation.

[5] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [6] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [7] 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.
- [8] En se fondant sur la preuve, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que : « L'aménagement proposé est conforme à la fonction prévue de l'emplacement, telle que décrite dans le Plan secondaire, Annexe 433, et à la plupart des exigences de l'Exception urbaine 2690. La Direction générale est d'avis que la dérogation demandée permettra un aménagement approprié de la propriété en question. »
- [10] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation entraînerait des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [11] 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.
- [12] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier et contribue à l'aménagement intercalaire approprié dans la zone urbaine.
- [13] 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.

[14] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure parce qu'elle ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

[15] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **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 19 janvier 2023, dans la mesure où ils concernent les dérogations demandées.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »
Stan Wilder
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
« Heather MacLean »
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
« Bonnie Oakes Charron »
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
« Michael Wildman »
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 **24 février 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 **16 mars 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