

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	28 février 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-02-24/A-00328
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Campanale Brothers Construction Inc.
Adresse de la propriété :	609, promenade Longfields
Quartier :	24 - Barrhaven Est
Description officielle :	Îlots 9 et 10, plan enregistré 4M-1463
Zonage :	R10
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	18 février 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un bâtiment polyvalent de neuf étages (hauteur moyenne), abritant 92 logements et des commerces de détail au rez-de-chaussée.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 27 mètres et neuf étages, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 24 mètres ou huit étages.
 - Permettre des saillies au-delà de la limite de hauteur pour une aire d'agrément intérieure sur le toit d'une hauteur de 4,0 mètres et d'une superficie de 160 mètres carrés, alors que le Règlement ne permet pas la saillie d'une aire d'agrément intérieure sur le toit.
 - Permettre l'augmentation de la densité maximale à 405,63 logements par hectare, alors que le Règlement permet une densité maximale de 400 logements par hectare.

- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure à 0 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 3 mètres.
- e) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 0,70 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière de 6 mètres.

La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-24-0066).

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Gillian Henderson, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordinateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [4] Bria Aird, également agent de la requérante, demande au Comité de ne pas lier les dérogations demandées à des plans, car la propriété fait toujours l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation et l'îlot contigu doit encore faire l'objet d'une approbation du plan d'implantation.
- [5] Mme Aird confirme que l'îlot 9 serait conservé comme espace public et que le stationnement pour le bâtiment polyvalent proposé serait aménagé dans un parc de stationnement souterrain.
- [6] L'urbaniste Elizabeth King souligne que la demande ne pose aucun problème. Erin O'Connell, urbaniste, est également présente.
- [7] Cody Campanale et Timothy Campanale sont également présents.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [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.

Éléments de preuve

[10] 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, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 février 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 13 février 2025, sans aucune préoccupation;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 5 février 2025, sans aucune préoccupation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 12 février 2025, sans aucune observation.;
- R. Lauren Castro, résidente, courriel daté du 18 février 2025, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

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

[12] 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*.

[13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.

[14] En ce qui concerne la demande de ne pas lier les dérogations approuvées aux plans déposés, le Comité estime que l'approbation devrait être liée aux plans uniquement dans la mesure où ils se rapportent aux dérogations demandées, ce qui devrait assurer la souplesse nécessaire en ce qui concerne le processus d'approbation de la réglementation du plan d'implantation.

[15] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] 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.
- [19] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [20] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, sous réserve des conditions suivantes : 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 21 janvier 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
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 **28 février 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 20 mars 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](#)

Ce 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