

## DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	13 juin 2025
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-02-25/A-00086 et D08-02-25/A-00087
<b>Demandes :</b>	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	1000377383 Ontario Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	81, rue Burland
<b>Quartier :</b>	7 - Baie
<b>Description officielle :</b>	Lot 310, plan enregistré 384
<b>Zonage :</b>	AM [2181] H (11)
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	3 juin 2025, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite construire trois maisons en rangée abritant chacune des logements supplémentaires, soit un total de 9 logements, conformément aux plans déposés auprès du Comité. L'habitation et le garage existants seront démolis.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [2] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage comme elles sont décrites ci-après :

**A-00086 : 83, rue Burland, maison en rangée A proposée :**

- a) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure à 2,8 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour latérale intérieure d'au moins 7,5 mètres.

**A-00087 : 85, rue Burland, maison en rangée C proposée :**

- b) ~~Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7,3 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 7,5 mètres.~~

- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

### **AUDIENCE PUBLIQUE**

- [4] Avant l'audience prévue le 20 mai 2025, Chris Jalkotzy, agent de la requérante, a déposé des plans révisés supprimant la nécessité de la dérogation (b) relative à la maison en rangée C.
- [5] En l'absence d'objections, les demandes ont été reportées au 3 juin 2025 afin de permettre à l'urbaniste de la Ville et aux membres du Comité d'examiner les plans révisés.

### **Résumé des observations orales**

- [6] M. Jalkotzy présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [7] Il confirme que la dérogation (b) peut être supprimée :
- b) ~~Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 7,3 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul de la cour arrière d'au moins 7,5 mètres.~~
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy indique que l'aménagement intérieur des logements n'est pas encore défini.
- [9] L'urbaniste Elizabeth King affirme qu'elle n'a aucune réserve concernant les demandes.

### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

### **DEMANDES ACCORDÉES, MODIFIÉES**

#### **Les demandes doivent 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.

### **Éléments de preuve**

- [11] 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, rapport d'information sur les arbres, extrait de parcelle, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 juin 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 14 mai 2025, demandant un ajournement; rapport révisé reçu le 16 mai 2025, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 juin, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 26 mai 2025, avec des observations; reçu le 7 mai 2025, avec des observations.

### **Effet des observations sur la décision**

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes, modifiées.
- [13] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [15] Le Comité note également qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait 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, 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.
- [17] 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.
- [18] 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.

[19] 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.

[20] **LE COMITÉ DE DÉROGATION**, après avoir été saisi d'une demande modifiée au regard de la demande initiale et après avoir déterminé qu'aucun autre avis en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* n'est nécessaire;

[21] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées 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 3 avril 2025, en ce qui concerne la dérogation demandée.

« *Fabian Poulin* »  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

*Absent*  
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 **13 juin 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 3 juillet 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](mailto: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<sup>e</sup> 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.

Veillez 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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436