



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-22/A-00146
<b>Propriétaire(s) :</b>	Jordan Tannis
<b>Adresse :</b>	87, avenue Melrose
<b>Quartier :</b>	15 – Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	lot 2176, plan enregistré 201
<b>Zonage :</b>	R4UB
<b>Règlement de zonage :</b>	208-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **OBJET DE LA DEMANDE :**

Le propriétaire souhaite transformer le triplex existant en un immeuble résidentiel de faible hauteur, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

#### **DISPENSE REQUISE :**

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

- a) Permettre la réduction à 257,5 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le Règlement exige une superficie d'au moins 300 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction du retrait minimal de cour arrière à 6,43 mètres (25,1 %), alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,68 mètres (30 % de la profondeur du lot).
- c) Permettre la réduction à 2,38 mètres du retrait minimal de cour avant, alors que le règlement exige un retrait de cour avant correspondant au moins aux retraits de cour avant moyens des lots contigus, soit 2,52 mètres dans le cas présent.
- d) Permettre la réduction à 1,2 mètre du retrait minimal de cour intérieure nord, alors que le Règlement exige un retrait de cour intérieure d'au moins 1,5 mètre.

- e) Permettre la réduction de la saillie de l'auvent à 0,2 mètre de la ligne de lot nord, alors que le règlement exige qu'un auvent s'avance tout au plus à 0,6 mètre d'une ligne de lot.
- f) Permettre qu'une façade avant soit composée de 18,8 % de fenêtres, alors que le règlement exige qu'une façade avant soit composée d'au moins 25 % de fenêtres.
- g) Permettre que 39,8 % de la façade avant soit en retrait d'une distance supplémentaire de 0,43 mètre de la ligne de retrait avant que le reste de la façade de bâtiment, alors que le règlement exige qu'au moins 20 % de la façade avant présente un retrait supplémentaire de 0,6 mètre de la ligne de retrait avant.
- h) Permettre une place de stationnement, alors que le règlement **ne permet pas de stationnement** pour un immeuble résidentiel de faible hauteur qui se trouve sur un lot dont la superficie est inférieure à 450 mètres carrés.

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0105) en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

Le président du Groupe a fait prêter serment à Christine McCuaig, agente du propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme McCuaig, qui s'est présentée avec Arjan Soor, représentant également le propriétaire, a fourni au Comité une présentation complète. Mme McCuaig a expliqué qu'il n'y avait pas de changement physique sur le site et que la proposition consistait à aménager un quatrième logement au sous-sol, d'où la nécessité de ces dérogations et de la demande de réglementation du plan d'implantation actuellement en cours.

Le Comité a également entendu Cheryl Parrott, de l'Association communautaire de Hintonburg. Mme Parrott a déclaré que l'Association communautaire s'opposait à la dérogation (h) visant à autoriser une place de stationnement dans la cour arrière. À son avis, le lot de taille insuffisante ne pouvait pas accueillir la place de stationnement proposée et la cour arrière serait mieux utilisée comme espace vert.

Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présent et a indiqué qu'il n'avait aucune préoccupation concernant la demande.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE EN  
PARTIE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris les préoccupations soulevées par l'Association communautaire de Hintonburg.

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 (a) jusqu'à (g) 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 » à l'égard de la demande, soulignant que : « Le personnel n'a aucune inquiétude quant aux dérogations visant à reconnaître la condition existante de la construction sur la propriété, en particulier les dérogations b - g. Pour l'heure, la propriété a une utilisation de trois logements dans le bâtiment existant. L'ajout proposé d'un logement dans le bâtiment modifie l'utilisation en un immeuble résidentiel de faible hauteur qui est assujéti à différentes dispositions du Règlement de zonage ». En ce qui concerne la place de stationnement demandée, le rapport indique que « la propriété du 87, avenue Melrose est située dans la zone X de l'annexe 1A du Règlement de zonage, qui prévoit qu'aucun stationnement hors rue n'est requis pour les 12 premières unités d'un immeuble résidentiel ».

Considérant les circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au quartier, les dérogations demandées (a) à (g) 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. Le Comité estime également que les dérogations (a) à (g) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition respecte le caractère du quartier et contribue à un aménagement intercalaire discret dans la zone urbaine. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations (a) à (g) 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 le quartier. Au final, le Comité est convaincu que les dérogations (a) à (g) sont mineures parce qu'elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Par contre, en se fondant sur la preuve, le Comité n'est pas convaincu que la dérogation relative au stationnement (h) respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Plus précisément, le Comité estime qu'il n'a pas été suffisamment démontré que la dérogation (h) 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. Par ailleurs, le Comité estime que des preuves insuffisantes ont été fournies pour confirmer la fonctionnalité de la place de stationnement proposée et démontrer que la place de stationnement demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage. En l'absence de deux des quatre critères réglementaires, le Comité ne peut autoriser la place de stationnement.

Le Comité autorise donc la dérogation (a).

Les dérogations (b),(c),(d), (e),(f) et (g) sont également autorisées, sous réserve que ces dérogations s'appliquent au bâtiment existant situé au 87, avenue Melrose, et qu'elles soient limitées à la durée de vie de ce bâtiment seulement. Le Comité n'autorise pas la dérogation (h).

#### **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 un 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 18 août 2022**, à l'adresse suivante :

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 [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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-00146  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Jordan Tannis  
**Location / Emplacement:** 87 Melrose Avenue

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.

***“John Blatherwick”***

**JOHN BLATHERWICK  
 VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

***“Stan Wilder”***

**STAN WILDER  
 MEMBER / MEMBRE**

***“Heather MacLean”***

**HEATHER MACLEAN  
 MEMBER / MEMBRE**

***“Bonnie Oakes Charron”***

**BONNIE OAKES CHARRON  
 MEMBER / MEMBRE**

**Absent / Absent**

**MICHAEL WILDMAN  
 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***  
**July 29, 2022 / 29 juillet 2022**

---

**Matthew Garnett**  
**Acting Secretary-Treasurer /**  
**Secrétaire-trésorier intérimaire**

