



## **COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA**

### **DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION** (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

**Dossier(s) :** D08-02-22/A-00178  
**Propriétaire(s) :** Nathanael Wasitis et 9387552 Ontario Inc.  
**Adresse :** 502, avenue Melbourne  
**Quartier :** 15 - Kitchissippi  
**Description officielle :** lot 19 (avenue Melbourne Ouest), plan enregistré 235  
**Zonage :** R3R[2687] H(8.5)  
**Règlement de zonage :** 2008-250

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 :**

Lors de l'audience du 29 avril 2022, le Comité de dérogation a autorisé les propriétaires à lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes. Ces derniers souhaitent à présent construire une nouvelle maison isolée sur une des parcelles, qui ne sera pas conforme aux dispositions du Règlement de zonage.

#### **DISPENSE REQUISE :**

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre l'augmentation à 25,9 mètres de la profondeur du bâtiment à 25,9 mètres depuis la ligne de lot avant, alors que le règlement exige qu'aucune partie d'un bâtiment ne soit située à plus de 24 mètres de la ligne de lot avant.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

Le président du Groupe a fait prêter serment à Jeffrey Kelly, agent des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. M. Kelly, qui a comparu avec Murray Chown, représentant également les propriétaires, a fait une brève présentation au Comité. M. Kelly a expliqué que la

nouvelle maison individuelle isolée en cours de construction avait obtenu un permis de construire en novembre 2021, par erreur. Les requérants sollicitent maintenant la dérogation en question pour rendre la propriété conforme aux dispositions du Règlement de zonage.

Margot Linker, de la Direction de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présente. Elle a confirmé que le permis de construire avait été délivré par erreur et que le problème avait été découvert lors de la demande d'un permis de construire pour le 500, avenue Melbourne.

Le Comité a également entendu Marnie Beaubien, 394, avenue Kenwood, qui a exprimé des préoccupations relatives à la question de ne pas créer un précédent pour le développement futur du secteur.

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

#### **DEMANDE ACCORDÉE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » à l'égard de la demande, soulignant que « la dérogation demandée entraînera la construction d'un bâtiment plus profond que les bâtiments dans le voisinage immédiat, ce qui a une incidence sur l'intention du Règlement de zonage de maintenir une cour arrière contiguë ». Cependant, « le personnel reconnaît que le lot est situé près de l'intersection de l'avenue Melbourne et de l'avenue Kenwood, où les cours arrière sont peu profondes le long de l'avenue Kenwood. Par conséquent, la profondeur de construction proposée ne créera pas un modèle indésirable au milieu du pâté de maisons. De plus, dans ce cas particulier, il est reconnu que le permis de construire a déjà été délivré pour la maison isolée ».

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.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le voisinage, 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. Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car la proposition préserve le caractère du quartier. 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. Au final, le Comité est convaincu que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune

incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.

Le Comité 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 21 juin 2022, et que
- la dispense s'applique au bâtiment existant situé au 502, rue Melbourne et soit limitée à la durée de vie de ce bâtiment seulement.

#### **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 une 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.

Veuillez 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-00178  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Nathanael Wasitis and 9387552 Ontario Inc.  
**Location / Emplacement:** 502 Melbourne 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**

