

## **DÉCISION**

### **DÉROGATION MINEURE/PERMISSION**

**Date de la décision :** 14 avril 2023  
**Dossier :** D08-02-23/A-00057  
**Demande :** Permission en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*  
**Propriétaire/requérant :** Drew MacInnis  
**Adresse de la propriété :** 350A, avenue Winston  
**Quartier :** 15 - Kitchissippi  
**Description officielle :** Partie 3 du lot 12 (ouest de l'avenue Winston), plan enregistré 179 (anciennement canton de Nepean)  
**Zonage :** R3S  
**Règlement de zonage :** n° 2008-250  
**Date de l'audience :** 5 avril 2023

#### **PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] Le propriétaire souhaite construire un nouveau rajout de plain-pied de 4,3 mètres sur 4,9 mètres dans la cour arrière de la maison en rangée existante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

#### **PERMISSION DEMANDÉE**

- [2] Le propriétaire nécessite la permission du Comité pour agrandir la maison en rangée existante qui semble être une utilisation légale non conforme dans la zone R3S, afin de permettre la construction d'un rajout de plain-pied dans la cour arrière.

#### **AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] Le président du groupe fait prêter serment à Cory Dubeau, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

#### **Résumé des observations orales**

- [1] M. Dubeau présente un diaporama, dont une copie a été déposée auprès du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité. Il donne un bref aperçu de la demande et répond aux questions du Comité, confirmant que la construction existante demeurera une maison unifamiliale.

- [4] Margot Linker, urbaniste de la Ville, résume l'historique de la propriété en question. Elle souligne qu'en 1991, la propriété était située dans la zone résidentielle R5(0.5), qui permet les maisons en rangée. Une demande de dérogation mineure a été accordée à l'époque afin d'autoriser l'ajout de deux unités à la maison unifamiliale existante. Un permis de construire a été délivré en 1993 et une demande de morcellement a été accordée en 1994. En 2008, la Ville a modifié le zonage de la propriété à un zonage R3L, qui a pour effet d'interdire les maisons en rangée et de créer une utilisation légale non conforme. Depuis, le zonage de la propriété est passé à R3S, en vertu duquel les maisons en rangée continuent d'être une utilisation non permise. Mme Linker fait remarquer qu'elle a tenu compte à la fois des avantages et des répercussions sur le voisinage et qu'en conclusion, elle ne s'oppose pas à la demande de permission.

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

#### **DEMANDE ACCORDÉE**

#### **La demande doit satisfaire aux deux critères prévus par la loi**

- [5] Le Comité a le pouvoir d'autoriser le prolongement ou l'élargissement d'une utilisation légale non conforme en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en se fondant à la fois sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété et sur l'impact sur les environs.

#### **Éléments de preuve**

- [6] 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 du Comité peut obtenir sur demande :
- La demande et les documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans et l'information sur les arbres.
  - Le rapport d'urbanisme, reçu le 4 avril 2023, sans préoccupation.
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve.
  - Hydro Ottawa en date du 29 mars 2023, avec commentaires.
  - Tim Gray, courriel date du 30 mars 2023, avec préoccupations.

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

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [8] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.

- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que : « Le retrait de la cour arrière proposé semble correspondre à environ 24 % de la profondeur du terrain (6,45 mètres), ce qui laisse suffisamment d'espace pour procéder à l'aménagement au moyen de matériaux végétaux, notamment planter de nouveaux arbres et protéger les arbres existants. Il semble y avoir quelques cours arrière peu profondes dans le voisinage de l'emplacement en question, dont la propriété immédiatement au nord et quelques propriétés sur l'avenue Winston, près de l'avenue Madison. Le rajout proposé sera situé à l'endroit où se trouve actuellement une terrasse faisant face à l'arrière et n'aura pas de fenêtres donnant sur les propriétés adjacentes au nord et au sud. De plus, le personnel ne s'attend pas à ce que l'ajout d'un étage pose d'autres problèmes liés au respect de la vie privée pour les propriétés à l'ouest.
- [10] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la proposition demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [11] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la permission 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 convient également que la proposition n'aura pas de répercussions négatives inacceptables sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [13] LE COMITÉ DE DÉROGATION permet donc l'agrandissement ou le prolongement du bâtiment, **sous réserve que** la construction proposée soit conforme aux plans déposés, à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 9 mars 2023, en ce qui concerne la permission demandée.

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »  
STAN WILDER  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

Absente  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

Absent  
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 **14 avril 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 **4 mai 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie 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 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](mailto: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](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