

## DÉCISION DÉROGATION MINEURE

<b>Date de la décision :</b>	24 janvier 2025
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00290
<b>Demande :</b>	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérants :</b>	Photis Loizides et Dana Kaminskie
<b>Adresse de la propriété :</b>	166, rue Faraday
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	Lot 2355, plan enregistré M-48
<b>Zonage :</b>	R31
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 janvier 2025, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent construire une maison isolée de deux étages et un garage attenant faisant face à l'avant, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison existante sera démolie.

### DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Les requérants demandent au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre un garage attenant faisant face à l'avant sur la propriété, alors que le Règlement ne permet un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du paysage de rue.

### AUDIENCE PUBLIQUE

#### Résumé des observations orales

- [3] Simran Soor, agente des requérants, et Penelope Horn, urbaniste de la Ville, sont présentes.
- [4] Murray Chown, agissant également en tant qu'agent des requérants, répond aux questions du Comité concernant les lettres d'appui soumises avec la demande.

- [5] Après l'audience, et bien qu'il ait annoncé un résultat à la fin de celle-ci, le Groupe délibère à nouveau pour examiner toutes les preuves écrites et orales présentées - y compris les diapositives de la présentation des requérants - afin de parvenir à sa décision écrite finale.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDE ACCORDÉE**

**La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [6] 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**

- [7] 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, lettres d'appui, plans, information sur les arbres et photo de l'enseigne affichée;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 janvier 2025, avec des préoccupations; reçu le 9 janvier 2025, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 9 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 24 décembre 2024, sans aucune préoccupation;
- Conseil scolaire de district d'Ottawa-Carleton, courriel daté du 9 janvier 2025, avec des observations;
- S. Hanna, voisin, courriel daté du 15 janvier 2025, avec des observations.

**Effet des observations sur la décision**

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

- [9] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre S. Coakely est dissident pour les raisons indiquées ci-dessous) est convaincue que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [10] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le garage attenant proposé rend l'entrée principale moins importante et peut favoriser la prédominance de l'automobile dans le voisinage ». [emphasis ajoutée].
- [11] La Majorité du 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.
- [12] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [13] La Majorité du 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.
- [14] 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 et que l'ajout d'un garage attenant faisant face à l'avant aura un impact minimal sur le domaine public, malgré les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- [15] Enfin, la Majorité du Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [16] *Le membre S. Coakeley exprime son désaccord, estimant que, lors de l'audience sur cette question, le représentant des requérants s'est inquiété du fait qu'il n'avait pas eu pleinement l'occasion de présenter des arguments au nom de ses clients. Le droit d'être entendu est un élément fondamental de la justice naturelle, qui ne doit pas être limité par un respect scrupuleux de la procédure. Lors de l'audition de la demande, le représentant des requérants a été informé dès le départ qu'une présentation n'était pas nécessaire. Bien que des questions aient été posées par le Groupe, aucune discussion n'a eu lieu. Étant donné que les requérants n'ont pas eu finalement l'occasion de présenter leur demande au Comité, un observateur pourrait estimer que le « droit d'être entendu » a par conséquent été nié. Le membre Coakeley estime que la meilleure façon de respecter la justice naturelle dans ce cas est d'ajourner l'audience et de faire réexaminer de novo la*

*demande par un autre groupe, même s'il n'y a pas d'autorité statutaire claire ou de capacité à le faire en vertu des Règles de pratique et de procédure du Comité. En ce qui concerne la question de fond soumise au Comité - à savoir s'il faut permettre un garage faisant face à l'avant qui n'est pas permis dans le cadre de l'analyse du paysage de rue - le membre Coakeley estime que les documents présentés au Comité n'ont pas fourni d'arguments convaincants pour justifier la présence d'un garage faisant face à l'avant dans le cas présent. Les preuves n'ont pas démontré qu'il n'y avait pas d'autre solution qu'un garage faisant face à l'avant ou que les autres solutions étaient pires d'un point de vue urbanistique que le garage faisant face à l'avant (par exemple l'enlèvement d'arbres matures); le seul impact négatif relevé dans les documents se limitait à une réduction du paysage végétalisé. Par ailleurs, même si l'on étend l'analyse du paysage de rue à l'ensemble de l'îlot sur lequel la construction proposée aurait lieu, environ deux tiers des lots n'ont pas de garage faisant face à l'avant; il est clair que le paysage de rue prédominant protégé par le règlement ne comprend pas de garage faisant face à l'avant.*

[17] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée et que la dérogation soit autorisée.

« Ann M. Tremblay »  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

Absent  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

« Simon Coakeley »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »  
SHARON LÉCUYER  
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 **24 janvier 2025**.



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 13 février 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.

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](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