

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

<b>Date de la décision :</b>	24 mars 2023
<b>Dossier :</b>	D08-01-22/A-00299
<b>Propriétaires :</b>	Rahil Golipoor et Ebrahim Karimi
<b>Adresse :</b>	623, avenue Rowanwood
<b>Quartier :</b>	15 – Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 79, plan enregistré 354
<b>Zonage :</b>	R1O
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 mars 2023

**OBJET DE LA DEMANDE :**

- [1] Les propriétaires souhaitent construire une nouvelle maison isolée de deux étages, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

**DISPENSE REQUISE :**

- [2] Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 14 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot d'au moins 15 mètres.
  - b) Permettre un garage faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.
  - c) ~~Permettre la réduction du retrait total des cours latérales intérieures à 2,4 mètres, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 3 mètres.~~
  - d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 419,06 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.

- [3] 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

- [4] À l'audience du 15 février 2023, le président du Comité fait prêter serment à Ebrahim Karimi, l'un des propriétaires du bien-fonds, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Karimi, qui est accompagné de Rahil Golipoor, l'autre propriétaire du bien-fonds, fait une brève présentation au Comité.
- [5] L'urbaniste Margot Linker fait part de ses préoccupations concernant le garage attenant faisant face à l'avant qui est proposé, soulignant qu'il n'est pas caractéristique du paysage de rue le long de la promenade Rowanwood. Interrogée par le Comité, Mme Linker fait remarquer que les entrées de cour en pente inversée devraient généralement être évitées, dans la mesure du possible.
- [6] Michael Segreto, agent des propriétaires, est également présent. Après avoir entendu les préoccupations soulevées par Mme Linker, M. Segreto demande que la demande soit ajournée pour permettre de poursuivre les discussions avec la Ville et envisager une autre conception pour l'entrée de cour en pente inversée.
- [7] Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 15 mars 2023.
- [8] À la nouvelle audience du 15 mars, Mme Linker confirme que, sur la base des plans révisés déposés, la dérogation (c) n'est plus nécessaire et doit être retirée.
- ~~c) Permettre la réduction du retrait total des cours latérales intérieures à 2,4 mètres, alors que le règlement exige un retrait total des cours latérales intérieures d'au moins 3 mètres.~~
- [9] Avec l'accord de toutes les parties, la demande est modifiée en conséquence.
- [10] Mme Linker déclare avoir reçu la confirmation du personnel des Services d'ingénierie de la Ville que, dans le cas présent, la Ville n'a aucune préoccupation au sujet de l'entrée de cour en pente inversée proposée.
- [11] M. Segreto donne un bref aperçu de la demande en se référant à des photographies de plusieurs garages attenants faisant face à l'avant existants le long de l'avenue Rowanwood.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

### DEMANDE ACCORDÉE TELLE QUE MODIFIÉE

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

- [13] 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.
- [14] En se fondant sur la preuve, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « quelques préoccupations » concernant la demande, indiquant que : « Le personnel ne s'oppose nullement à la réduction de la largeur ou de la superficie du terrain demandée pour la construction d'une nouvelle maison individuelle isolée sur l'emplacement en question », toutefois « il est préoccupé par le garage attenant faisant face à l'avant que l'on propose. »
- [16] Le Comité estime qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des répercussions négatives inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [17] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au voisinage, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [18] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention du Plan officiel, parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [19] 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.
- [20] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront pas d'impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [21] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 10 mars 2023, en ce qui concerne les dérogations demandées.

*Absent*  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »  
STAN WILDER  
MEMBRE

« *Heather MacLean* »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »  
BONNIE OAKES CHARRON  
MEMBRE

« *Michael Wildman* »  
MICHAEL WILDMAN  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 mars 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 **13 avril 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