



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

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

<b>Dossier(s) :</b>	D08-02-22/A-00183
<b>Propriétaire(s) :</b>	Firooz Hatam
<b>Adresse :</b>	986 (988), rue Laporte
<b>Quartier :</b>	11 - Beacon Hill-Cyrville
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 17, concession 1 (façade rivière des Outaouais)
<b>Zonage :</b>	R1W[767]
<b>Règlement de zonage :</b>	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 :**

Le propriétaire a présenté une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00162) qui, si elle est approuvée, aura pour effet de créer deux parcelles distinctes, dont l'une ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage.

#### **DISPENSE REQUISE :**

Le propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à permettre la réduction du retrait des cours latérales nord et sud à 0,81 mètre, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'au moins 1,0 mètre de chaque côté.

La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet de la demande d'autorisation précitée en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

Avant l'audience, le Comité a reçu un rapport de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, qui soulevait « certaines préoccupations » à l'égard de la demande, étant donné que d'autres lacunes en matière de zonage avaient été relevées relativement à la nouvelle habitation proposée.

Au début de l'audience, le Comité a fait appel à Bijan Safi, agent du propriétaire, et lui a proposé d'ajourner la demande afin de disposer de plus de temps pour préparer des plans révisés ou demander des dérogations supplémentaires. M. Safi a expliqué qu'il avait examiné le rapport d'urbanisme et qu'il préférerait que la demande soit traitée comme prévu. La présidente a demandé un vote sur une motion d'ajournement de la demande, qui a été rejetée (la présidente A. M. Tremblay et le membre Willis étaient en faveur d'un ajournement et les membres S. Hindle et C. White s'y opposaient). La demande a donc été retirée pour être rappelée plus tard au cours de l'audience.

Après le rappel, la présidente a fait prêter serment à M. Safi, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. En réponse aux questions du Comité, M. Safi a expliqué que les plans déposés avec la demande n'étaient qu'une illustration. Il a également indiqué que le but de la demande de dérogation concernant la réduction du retrait des cours latérales était de permettre une plus grande empreinte du bâtiment sur le lot, ce qui, selon lui, serait plus conforme au contexte environnant, et d'accueillir un garage double.

Le Comité a également entendu Siobhan Kelly, urbaniste de la Ville. Mme Kelly a expliqué que le Règlement de zonage ne permettait pas la construction d'un garage double et que la Ville n'appuierait pas cette proposition.

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

#### **DEMANDE REFUSÉE**

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

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 n'est pas convaincu que la dérogation demandée respecte 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 soulève « certaines préoccupations » à l'égard de la demande, soulignant de nombreuses autres lacunes en matière de zonage. Le Comité prend également acte de la déclaration de Mme Kelly, lors de l'audience publique, selon laquelle un garage double, que le requérant a identifié comme étant la raison de sa demande de réduction des cours latérales, ne serait pas autorisé par le Règlement de zonage.

Le Comité estime que, en l'absence de plans détaillés ou de preuves de planification permettant de rationaliser la construction proposée dans le contexte de la politique

applicable et de l'aménagement environnant, il n'a pas été convaincu du bien-fondé de la demande.

Le Comité est donc d'avis qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée pour démontrer que la dérogation demandée est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, qu'elle respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage et du Plan officiel, ou qu'elle est mineure.

Par conséquent, le Comité n'autorise pas la dérogation demandée.

### **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.

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-00183  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Firooz Hatam  
**Location / Emplacement:** 986 Laporte Street

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.

***“Ann M. Tremblay”***

**ANN M. TREMBLAY  
CHAIR / PRÉSIDENTE**

***“Kathleen Willis”***

**KATHLEEN WILLIS  
MEMBER / MEMBRE**

***“Scott Hindle”***

**SCOTT HINDLE  
MEMBER / MEMBRE**

***“Colin White”***

**COLIN WHITE  
MEMBER / MEMBRE**

**Absent / Absente**

**JULIA MARKOVICH  
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 /**