

AVIS D'AUDIENCE

Conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario

Demandes d'autorisation et de dérogations mineures

Groupe 1

Mercredi 15 novembre 2023

13 h

Place-Ben-Franklin, salle Chamber, 101, promenade Centrepointe
et par vidéoconférence

Les propriétaires des biens-fonds situés dans un rayon de 60 mètres de l'adresse ci-dessous reçoivent le présent avis afin de formuler des observations sur la ou les demandes et de participer à l'audience s'ils le souhaitent.

L'audience peut aussi être visionnée sur la page [YouTube](#) du Comité de dérogation.

Les participants peuvent bénéficier de l'interprétation simultanée dans les deux langues officielles, de formats accessibles et d'aides à la communication pour toute question de l'ordre du jour en s'adressant au Comité de dérogation au moins 72 heures à l'avance.

| | |
|----------------------------------|--|
| Dossiers : | D08-01-23/B-00263 à 265 D08-02-23/A-00255 à 257 |
| Demandes : | Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaire/requérante : | 10947342 Canada Inc. |
| Adresse de la propriété : | 49, avenue Fairmont |
| Quartier : | 15 - Kitchissippi |
| Description officielle : | Lot 12 et partie du lot 11, (dans le bloc 1) avenue Fairmont est, plan enregistré 111 |
| Zonage : | R4UB |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en trois parcelles en vue de créer deux nouveaux lots pour la construction de trois maisons jumelées en longueur comprenant chacune deux logements principaux et deux logements secondaires. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue du morcellement du bien-fonds, de la concession de servitudes/emprises et d'une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun. La propriété est représentée par les parties 1 à 9 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

| Dossier | Façade | Profondeur | Superficie | Parties | Adresse municipale |
|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------|
| B-00263 | 7,10 m | 29,76 m | 211,30 m ² | 1 et 2 | 47A et 47B, av. Fairmont |
| B-00264 | 6,49 m | 29,76 m | 193,10 m ² | 3 à 7 | 49A et 49B, av. Fairmont |
| B-00265 | 7,14 m | 29,76 m | 212,40 m ² | 8 et 9 | 51A et 51B, av. Fairmont |

Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :

- Une servitude sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 à 7, aux fins d'accès et d'entretien
- Une servitude sur les parties 3 et 4 au bénéfice des parties 1 et 2, aux fins d'accès et d'entretien
- Une servitude sur les parties 6 et 7 au bénéfice des parties 8 et 9, aux fins d'accès et d'entretien
- Une servitude sur la partie 8 au bénéfice des parties 3 à 7, aux fins d'accès et d'entretien

L'approbation des demandes aura comme effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00255 à 257) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES :

La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00255 : 47A et 47B, av. Fairmont, parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,10 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10,0 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 211,3 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300,0 mètres carrés.
- c) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 28 % de la profondeur du lot ou 8,33 mètres, alors que le règlement exige un retrait de la cour arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 8,93 mètres dans le cas présent.
- d) Permettre qu'une entrée principale soit située sur la façade latérale du logement ne donnant pas sur la rue, alors que le règlement stipule qu'au moins une entrée principale doit être située sur la façade avant du logement et donnant sur la rue, conformément aux conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- e) Permettre une entrée sur le mur avant pour un logement secondaire, alors que le règlement prévoit que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une nouvelle entrée sur le mur avant.
- f) Permettre la saillie d'un auvent jusqu'à 0,0 mètre de la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement stipule qu'un auvent ne peut s'avancer à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.

A-00256 : 49A et 49B, av. Fairmont, parties 3 à 7 sur le plan 4R préliminaire :

- g) Permettre la réduction de la largeur du lot à 6,49 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10,0 mètres.
- h) Permettre la réduction de la superficie du lot à 193,1 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300,0 mètres carrés.

- i) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 28 % de la profondeur du lot ou 8,33 mètres, alors que le règlement exige un retrait de la cour arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 8,93 mètres dans le cas présent.
- j) Permettre la réduction des retrait intérieurs à 0,6 mètre sur les deux lignes de lot latérales, alors que le règlement exige un retrait intérieur minimal de 1,2 mètre d'un côté et de 0,6 mètre de l'autre.
- k) Permettre qu'une entrée principale soit située sur la façade latérale du logement ne donnant pas sur la rue, alors que le règlement stipule qu'au moins une entrée principale doit être située sur la façade avant du logement et donnant sur la rue, conformément aux conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- l) Permettre une entrée sur le mur avant pour un logement secondaire, alors que le règlement stipule que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une nouvelle entrée sur le mur avant.
- m) Permettre la saillie d'un auvent jusqu'à 0,0 mètre de la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement stipule qu'un auvent ne peut s'avancer à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.
- n) Permettre la réduction du retrait d'un bâtiment accessoire à 0,0 mètre par rapport à la ligne de lot arrière, alors que le règlement exige un retrait minimal de 0,6 mètre pour un bâtiment accessoire par rapport à une ligne de lot.
- o) Permettre la saillie d'une baie vitrée jusqu'à 0,0 mètre de la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement permet qu'une baie vitrée s'avance tout au plus à 1,2 mètre d'une ligne de lot.

A-00257 : 51A et 52B, av. Fairmont, parties 8 et 9 sur le plan 4R préliminaire :

- p) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,14 mètres, alors que le règlement exige une largeur de lot minimale de 10,0 mètres.
- q) Permettre la réduction de la superficie du lot à 212,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot minimale de 300,0 mètres carrés.
- r) Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 28 % de la profondeur du lot ou 8,33 mètres, alors que le règlement exige un retrait de la cour arrière d'au moins 30 % de la profondeur du lot, soit 8,93 mètres dans le cas présent.
- s) Permettre qu'une entrée principale soit située sur la façade latérale du logement ne donnant pas sur la rue, alors que le règlement stipule qu'au moins une entrée

principale doit être située sur la façade avant du logement et donnant sur la rue, conformément aux conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue.

- t) Permettre une entrée sur le mur avant pour un logement secondaire, alors que le règlement stipule que la création d'un logement secondaire ne doit pas entraîner l'ajout d'une nouvelle entrée sur le mur avant.
- u) Permettre la saillie d'un auvent jusqu'à 0,0 mètre de la ligne de lot latérale intérieure, alors que le règlement stipule qu'un auvent ne peut s'avancer à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot.

LES DEMANDES indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

SI VOUS NE PARTICIPEZ PAS à l'audience, celle-ci pourra se dérouler en votre absence et vous ne recevrez pas d'autre avis à ce sujet.

SI VOUS SOUHAITEZ RECEVOIR UN AVIS DE LA DÉCISION prise à l'issue de l'audience et de tout appel ultérieur interjeté devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, veuillez en faire la demande par écrit au Comité.

POUR OBTENIR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS à ce sujet, communiquez avec le Comité (voir les coordonnées ci-dessous, notamment l'adresse municipale, l'adresse électronique, le site Web et le code QR).

TOUS LES RENSEIGNEMENTS PRÉSENTÉS DEVIENNENT PUBLICS

Conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la *Loi sur les municipalités* et à la *Loi sur l'accès à l'information municipale et la protection de la vie privée*, les observations écrites adressées au Comité de dérogation sont considérées comme des renseignements publics et peuvent être communiquées à toute personne intéressée. Les renseignements que vous choisissez de divulguer dans votre correspondance, notamment vos renseignements personnels, seront versés au dossier public et communiqués aux membres du Comité, aux requérants ou à leur agent ou leur agente, ainsi qu'à toute autre personne intéressée.

COMMENT PARTICIPER

Présentez vos observations écrites ou orales avant l'audience : Veuillez faire parvenir vos observations par courriel à cded@ottawa.ca au moins 24 heures avant l'audience afin de vous assurer que les membres des groupes chargés du rendu des décisions les ont bien reçues. Vous pouvez également téléphoner au coordonnateur ou

à la coordonnatrice au numéro 613-580-2436 pour demander que vos observations soient transcrites.

Inscrivez-vous au moins 24 heures à l'avance en communiquant avec le coordonnateur ou la coordonnatrice du Comité au numéro 613-580-2436 ou à l'adresse à cded@ottawa.ca. Vous recevrez des détails sur la façon de participer par vidéoconférence. Si vous souhaitez faire une présentation visuelle, le coordonnateur ou la coordonnatrice sera en mesure de vous fournir des détails sur la façon de procéder. Les présentations sont limitées à cinq minutes et toute exception est laissée à la discrétion du président ou de la présidente.

Les audiences sont régies par les *Règles de pratique et de procédure* du Comité de dérogation et sont accessibles en ligne.

COMITÉ DE DÉROGATION

Le Comité de dérogation est le tribunal quasi judiciaire de la Ville d'Ottawa créé en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario. Chaque année, il tient des audiences sur des centaines de demandes en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, conformément à la *Loi sur l'exercice des compétences légales* de l'Ontario, y compris des demandes d'autorisation de morcellement de terrain et de dérogation mineure aux exigences en matière de zonage.

FAIT le 31 octobre 2023



This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
101 Centrepointe Drive
Ottawa ON K2G 5K7
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
101, promenade Centrepointe
Ottawa ON K2G 5K7
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436