

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 13 décembre 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.

Dossier : D08-01-23/B-00255-256 et D08-02-23/A-00248-249
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Propriétaires/Requérants : Mehrzad Ziai, Mehran Frohar, Ninava Ltd. et Henga Ottawa Realty Inc.
Adresse municipale : 674, rue de l'Église
Quartier : 12 – Rideau – Vanier
Description officielle : Lot 59, partie des lots 58 et 60, plan enregistré 334
Zonage : R4UA
Règlement de zonage : 2008-250

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue d'y construire deux immeubles résidentiels de faible hauteur abritant huit logements, un immeuble occupant chacune des parcelles, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

En septembre 2022, le Comité a accordé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00205-00206) et de dérogations mineures (D08-02-22/A-00187-00188) permettant de lotir le bien-fonds en deux parcelles en vue de la construction de deux triplex. Les propriétaires ont depuis révisé leurs plans et souhaitent aller de l'avant avec leur nouveau projet.

AUTORISATION REQUISE :

Les propriétaires sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et concéder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00255	9,6 m	30,48 m	293,7 m ²	3 et 4	674, rue de l'Église
B-00256	9,61 m	30,48 m	292,9 m ²	1 et 2	676, rue de l'Église

Figure 1 Parcelles proposées

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

- Servitude sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4, aux fins d'accès
- Servitude sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 aux fins d'accès

L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes. Les parcelles et les immeubles résidentiels de faible hauteur proposés ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogation mineure (D08-02-23/A-00248-249) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES :

Les propriétaires demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

D08-02-23/A-00248, 674, rue de l'Église, parties 3 et 4 – immeuble résidentiel de faible hauteur proposé

- a) Permettre la réduction à 9,61 mètres de la largeur du lot, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 12 mètres.
- b) Permettre la réduction à 293,7 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 360 mètres carrés.

- c) Permettre la réduction à 1,2 mètre du retrait de cour latérale intérieure (nord), alors que le Règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- d) Permettre la non-contiguïté de l'espace végétalisé minimal en cour avant à la ligne de lot avant, alors que le Règlement exige que l'espace végétalisé minimal en cour avant soit contigu à la ligne de lot avant.

D08-02-23/A-00249 – 676 rue de l'Église, parties 1 et 2 – immeuble résidentiel de faible hauteur proposé

- e) Permettre la réduction à 9,61 mètres de la largeur du lot, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 12 mètres.
- f) Permettre la réduction à 292,9 mètres carrés de la superficie du lot, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 360 mètres carrés.
- g) Permettre la réduction à 1,2 mètre du retrait de cour latérale intérieure (sud), alors que le Règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
- h) Permettre la non-contiguïté de l'espace végétalisé minimal en cour avant à la ligne de lot avant, alors que le Règlement exige que l'espace végétalisé minimal en cour avant soit contigu à la ligne de lot avant.

LES DEMANDES indiquent également que la propriété ne fait 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 PLUS DE 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 choisirez de divulguer dans votre correspondance, notamment vos renseignements personnels, seront versés au dossier public et communiqués aux membres du Comité, au(x) requérant(s) ou à son (leur), 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 29 novembre 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

