

## AVIS D'AUDIENCE

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

### Demandes d'autorisation et de dérogations mineures

**Groupe 2**  
**Mardi 18 juin 2024**  
**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.*

<b>Dossiers :</b>	D08-01-24/B-00092 à D08-01-24/B-00094 D08-02-24/A-00121, D08-02-24/A-00123 à D08-02-24/A-00125
<b>Demandes :</b>	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>
<b>Propriétaires/requérants :</b>	Leila Berjawi et Mohamed Beydoun
<b>Adresse municipale :</b>	1729, avenue Queensdale
<b>Quartier :</b>	10 – Gloucester–Southgate
<b>Description officielle :</b>	Lots 698, 699, 780 et 781 et partie de la ruelle (fermée par ordonnance du tribunal, Instr. GL52533) et partie de la rue Fifth (fermée par ordonnance du tribunal, Instr. GL52533), plan 326
<b>Zonage :</b>	R1WW
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250

## PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires souhaitent lotir le bien-fonds en quatre parcelles distinctes en vue de la construction de quatre maisons isolées, conformément aux plans déposés auprès du Comité. Il est prévu démolir la maison isolée et le garage existants.

## AUTORISATION REQUISE :

Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 8 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00092	11,43 m	30,43 m	347,8 m <sup>2</sup>	1 et 2	1725, avenue Queensdale Maison isolée proposée
B-00093	11,43 m	30,43 m	347,8 m <sup>2</sup>	3 et 4	1727, avenue Queensdale Maison isolée proposée
B-00094	11,43 m	30,43 m	347,8 m <sup>2</sup>	5 et 6	1729, avenue Queensdale Maison isolée proposée

Le terrain conservé est représenté par les parties 7 et 8 sur ledit plan. Il aura une façade de 11,43 mètres, une profondeur de 30,42 mètres et une superficie de 347,6 mètres carrés. Ce lot sera occupé la quatrième maison isolée proposée dont l'adresse municipale sera le 1731, avenue Queensdale.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet d'une servitude de service public, comme l'indique l'Instrument GL53233, au bénéfice de la Compagnie de téléphone Bell du Canada.

L'approbation des demandes aura comme effet de créer des parcelles distinctes. Ces parcelles ainsi que l'aménagement proposé ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00121, D08-02-24/A-00123 à D08-02-24/A-00125) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

## DÉROGATIONS DEMANDÉES :

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

**A-00121 : 1725, avenue Queensdale, parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 347,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- b) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.

**A-00123 : 1727, avenue Queensdale, parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 347,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.

**A-00124 : 1729, avenue Queensdale, parties 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- e) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.
- f) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.

**A-00125 : 1731, avenue Queensdale, parties 7 et 8 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- g) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.
- h) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 8,5 mètres.

Les demandes indiquent que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours 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 choisissez 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 l'agent, l'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](mailto: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](mailto: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 : 31 mai 2024



*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
101 Centrepointe Drive  
Ottawa ON K2G 5K7  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
101, promenade Centrepointe  
Ottawa ON K2G 5K7  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436

