

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 13 janvier 2026
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 : D08-01-25/B-00102 et D08-01-25/B-00103
D08-02-25/A-00120 et D08-02-25/A-00122

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*

Requérants : F. Azzi and A. Chalhoub

Adresse municipale : 1307, chemin Heron

Quartier : 18 - Alta Vista

Description officielle : Lot 2, plan enregistré 607

Zonage : R1O

Règlement de zonage : n° 2008-250

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES :

Les requérants souhaitent lotir la propriété en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux maisons isolées de deux étages, abritant chacune deux logements supplémentaires, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.

Lors de l'audience prévue le 3 juin 2025, le Comité a reporté l'étude de ces demandes afin de permettre aux requérants de réviser leurs plans et les dérogations mineures demandées.

AUTORISATION REQUISE :

Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et concéder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 12 à 22 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-00102	11,43 m	30,48 m	347,4 m ²	12 à 16, 18	1305, chemin Heron (Maison proposée)
B-00103	11,43 m	30,48 m	347,8 m ²	17, 19 à 22	1307, chemin Heron (Maison proposée)

Il est proposé d'établir les servitudes/emprises suivantes :

- Une servitude sur les parties 16 et 18 au bénéfice des parties 17 et 19 à 22 aux fins d'accès et d'entretien.
- Une servitude sur les parties 17 et 19 au bénéfice des parties 12 à 16 et 18 aux fins d'accès et d'entretien.

La propriété fait actuellement l'objet d'une servitude définie dans l'instrument OT11883.

La proposition n'est pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures ont été déposées.

DÉROGATIONS DEMANDÉES :

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

A-00120 : 1305, chemin Heron, parties 12 à 16 et 18 sur le plan 4R, maison isolée proposée :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 347,4 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 450 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de la largeur du lot à 11,4 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 15 mètres.
- c) Permettre la réduction du retrait pour l'accès au toit à 0 mètre par rapport au mur extérieur arrière de la maison, alors que le Règlement exige un retrait minimal équivalent à la hauteur de l'accès au toit.
- d) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 78,85 mètres carrés, soit 22,7 % de la superficie du lot, alors que le Règlement exige une superficie minimale de 86,85 mètres carrés, soit 25 % de la superficie du lot.

- e) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 21,68 % de la profondeur du lot, soit 6,61 mètres, alors que le Règlement stipule que la marge de recul arrière minimale requise est de 28 % de la profondeur du lot, soit 8,53 mètres dans le cas présent.

A-00122 : 1307, chemin Heron, parties 17 et 19 à 22, maison isolée proposée :

- f) 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.
- g) Permettre la réduction de la largeur du lot à 11,43 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 15 mètres.
- h) Permettre la réduction du retrait pour l'accès au toit à 0 mètre par rapport au mur extérieur arrière de la maison, alors que le Règlement exige un retrait minimal équivalent à la hauteur de l'accès au toit.
- i) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 77,51 mètres carrés, soit 22,3 % de la superficie du lot, alors que le Règlement exige une superficie minimale de 86,9 mètres carrés, soit 25 % de la superficie du lot.
- j) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour arrière à 21,36 % de la profondeur du lot, soit 6,51 mètres, alors que le Règlement stipule que la marge de recul arrière minimale requise est de 28 % de la profondeur du lot, soit 8,53 mètres dans le cas présent.

La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

POUR EN SAVOIR PLUS SUR LES DEMANDES

Pour obtenir plus de renseignements à ce sujet, communiquez avec le Comité de dérogation via l'adresse, le courriel, le site Web ou le code QR ci-dessous.

Visitez le site **Ottawa.ca/Comité de dérogation** et suivez le lien **Prochaines audiences** pour consulter l'ordre du jour du Comité et les documents relatifs aux demandes, y compris **les lettres d'accompagnement des propositions, les plans, l'information sur les arbres, les avis d'audience, les cartes de diffusion et les rapports d'urbanisme de la Ville**. Les décisions écrites sont également publiées une fois rendues et traduites.

Si vous ne participez pas à l'audience, 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, faites-en la demande par écrit au Comité.

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.

TOUS LES RENSEIGNEMENTS PRÉSENTÉS DEVIENNENT PUBLICS

Sachez que, 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 et pourront éventuellement être affichés en ligne et faire l'objet d'une recherche sur Internet.

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 30 décembre 2025



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

