

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	10 mai 2024
<b>Groupe :</b>	1 – Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-24/B-00034 à D08-01-24/B-00041
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	Rullingnet Corporation
<b>Adresse de la propriété :</b>	149, rue King George
<b>Quartier :</b>	12 – Rideau-Rockcliffe
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 220, lots 221 à 226 et partie du lot 8, Junction Gore (canton géographique de Gloucester) plan enregistré 342
<b>Zonage :</b>	R3M [1461] S218
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	1 <sup>er</sup> mai 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en neuf parcelles distinctes afin de créer huit nouveaux lots pour la construction de huit maisons en rangée de trois étages. L'école existante sera conservée.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds et d'accorder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1-19 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

**Tableau 1 Parcelles proposées**

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00034	7,74 m	22,60 m	175,9 m <sup>2</sup>	2, 3, 4	14, rue Quill

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00035	6,07 m	22,62 m	137,3 m <sup>2</sup>	5, 6	16, rue Quill
B-00036	6,07 m	22,65 m	137,4 m <sup>2</sup>	7, 8	18, rue Quill
B-00037	6,07 m	22,68 m	137,6 m <sup>2</sup>	9, 10	20, rue Quill
B-00038	6,07 m	22,71 m	137,8 m <sup>2</sup>	11, 12	22, rue Quill
B-00039	6,07 m	22,73 m	137,9 m <sup>2</sup>	13, 14	24, rue Quill
B-00040	6,07 m	22,76 m	138,1 m <sup>2</sup>	15, 16	26, rue Quill
B-00041	13,76 m	22,82 m	313,8 m <sup>2</sup>	17, 18, 19	28, rue Quill

- [3] Le terrain conservé est représenté par la partie 1 sur ledit plan et aura une façade de 31,94 mètres, une profondeur de 58,09 mètres et une superficie de 1 853 mètres carrés. Ce terrain est occupé actuellement par l'école dont l'adresse municipale est le 149, rue King George.
- [4] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des servitudes décrites dans l'Instrument OC186318.
- [5] 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 (D08-02-24/A-00052 à D08-02-24/A-00058) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.
- [6] À l'exception des demandes de dérogations mineures susmentionnées, 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*.

**AUDIENCE PUBLIQUE****Résumé des observations orales**

- [7] Peter Hume, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Hume et Krista Libman, qui agit également en tant qu'agente de la requérante, précisent que la procédure de demande d'autorisation multiple est le processus à privilégier afin d'obtenir des titres de propriété distincts pour chacune des maisons en rangée, plutôt que de faire une demande de plan de lotissement. Mme Libman ajoute qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire dans ce cas puisque la proposition ne comporte pas de services internes. M. Hume signale qu'une entente de copropriété ne serait pas nécessaire, car il n'y aurait pas de caractéristiques communes, les unités d'habitation donnant toutes sur une rue publique et disposant chacune de leur propre accès et de services indépendants. Mme Libman fait remarquer que la condition d'une entente sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes couvrirait tous les éléments communs, tels que le toit et les murs mitoyens.
- [9] En répondant aux questions du Comité, M. Hume explique que la demande de réduction de la marge de recul de la cour latérale d'angle découlait de la nécessité de déplacer le projet vers le nord plutôt que de le centrer sur l'îlot. Cela a été fait pour préserver la vue patrimoniale protégée du bâtiment de l'école Vinci depuis l'intersection King George et Quill. M. Hume confirme que l'arrière (la façade nord) de l'école Vinci n'a aucune valeur patrimoniale.
- [10] En réponse aux questions du Comité concernant la condition demandée par la Ville relativement à une entente d'aménagement pour la construction du trottoir le long de la rue Quill, l'urbaniste Margot Linker affirme que l'entente demeurerait sur le titre de propriété et s'appliquerait aux propriétaires subséquents. L'urbaniste Erin O'Connell ajoute que si les agents de la requérante sont d'accord, la condition pourrait être modifiée pour inclure des garanties afin de s'assurer que le trottoir serait achevé dans le cadre de l'aménagement.
- [11] M. Hume et Mme Libman déclarent qu'ils sont d'accord pour modifier la condition afin d'inclure des garanties pour la construction du trottoir.
- [12] Avec l'accord de toutes les parties, la condition exigeant une entente d'aménagement pour la construction du trottoir a été révisée pour inclure les garanties.
- [13] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- P. Hilchie, résident, fait part de ses inquiétudes quant à l'avenir du projet et à l'enlèvement d'une structure de jeu sur le terrain voisin.

[14] Le forestier de la Ville Julian Alvarez-Barkham indique que le rapport d'information sur les arbres figurant dans le dossier reflète les plans d'implantation précédents et qu'un rapport révisé est nécessaire.

[15] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

## DEMANDES ACCORDÉES

### Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[16] En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir d'accorder une autorisation s'il est convaincu qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité doit être convaincu qu'une demande est conforme à la Déclaration de principes provinciale et tient compte des questions d'intérêt provincial en vertu de l'article 2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

#### Critères

(24) L'examen de l'ébauche du plan de lotissement tient compte notamment des questions de santé, de sécurité, de commodité, d'accessibilité pour les personnes handicapées et de bien-être des habitants actuels et futurs de la municipalité et porte aussi sur :

- a) l'effet de l'exploitation du lotissement proposé sur les questions d'intérêt provincial visées à l'article 2;
- b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt public;
- c) la conformité ou non de ce plan avec le plan officiel et les plans adjacents de lotissement, s'il en est;
- d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement;
  - d.1) si des logements abordables sont proposés, la mesure dans laquelle les logements proposés sont appropriés pour servir de logements abordables;
- e) le nombre, la largeur, l'emplacement des voies publiques, leurs pentes et élévations proposées, et le caractère adéquat de ces aspects, ainsi que les voies publiques reliant celles qui sont situées

dans le lotissement proposé à celles du réseau existant dans les environs et le caractère adéquat de ces voies publiques qui relient;

- f) les dimensions et la forme des lots proposés;
- g) les restrictions existantes ou proposées, s'il en est, touchant le terrain dont le lotissement est proposé ou les bâtiments et constructions dont l'édification est proposée, ainsi que les restrictions, s'il en est, touchant un terrain contigu;
- h) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;
- i) le caractère adéquat des services publics et municipaux;
- j) le caractère adéquat des emplacements scolaires;
- k) la partie du terrain, s'il en est, dans le lotissement proposé, qui, à l'exclusion des voies publiques, est destinée à être cédée ou affectée à des fins publiques;
- l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l'énergie, les stocks disponibles, les modes d'approvisionnement, l'utilisation efficiente et la conservation;
- m) les liens entre le dessin du plan de lotissement proposé et les questions de réglementation du plan d'implantation relatives à toute exploitation sur le terrain, si ce dernier se trouve également dans une zone de réglementation du plan d'implantation désignée en vertu du paragraphe 41 (2) de la présente loi ou du paragraphe 114 (2) de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. 1994, chap. 23, art. 30; 2001, chap. 32, par. 31 (2); 2006, chap. 23, par. 22 (3) et (4); 2016, chap. 25, annexe 4, par. 8 (2).

### **Éléments de preuve**

[17] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans révisés, les élévations révisées, un rapport d'information sur les arbres révisé, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 24 avril 2024, avec quelques préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 23 avril 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune observation;
- C. Lever, résident, courriel reçu le 25 avril 2024, avec des observations;
- K. Gupta, résident, courriels reçus le 30 avril 2024 et le 1<sup>er</sup> mai 2024, s'opposant aux demandes;
- J. de las Mercedes Carbonell Alfonso et cinq autres parents d'élèves de l'école Vinci, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant aux demandes;
- N. Benamra, résident, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant aux demandes;
- Overbrook Community Development Coalition, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant aux demandes.

### **Effet des observations sur la décision**

- [18] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [19] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, sous réserve des conditions acceptées par les agents de la requérante, y compris la condition révisée d'inclure des garanties pour la construction de trottoirs.
- [20] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. Le Comité est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques. Par ailleurs, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au

paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.

[21] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, qui doivent être **remplies dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :

1. Que la propriétaire apporte la preuve que les demandes de dérogations mineures qui accompagnent les demandes d'autorisation ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse au Comité la preuve du paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement n° 2022-280, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. La propriétaire/requérante doit préparer et présenter un plan de plantation d'arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, indiquant l'emplacement, l'espèce et la taille finale d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade de la propriété ou dans l'emprise de chaque lot, et un arbre le long de l'avenue Glynn, après les travaux de construction, pour améliorer le paysage de rue et le couvert forestier urbain.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, à la satisfaction du gestionnaire responsable de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
5. Que la propriétaire fournisse une preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées**, attestant que les parcelles, tant la parcelle morcelée que la

parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et d'approvisionnement en eau potable qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville. En outre, la propriétaire doit se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification.

6. Que la propriétaire conclue une entente sur les infrastructures avec la Ville d'Ottawa pour prolonger les services municipaux sur la rue Quill, à ses propres frais, et dépose les garanties nécessaires pour les travaux sur l'emprise municipale à la satisfaction de la **Direction des approbations d'infrastructures de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et à la satisfaction des Services juridiques de la Ville. La propriétaire doit également recevoir l'approbation du Ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario pour le prolongement des services municipaux. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.
7. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement ou une **entente sur les infrastructures** avec la Ville d'Ottawa afin de concevoir et de construire un trottoir, aux frais exclusifs de la propriétaire, dans l'emprise publique de la rue Quill, et de **déposer les garanties nécessaires à la réalisation des travaux**, à la satisfaction du gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. Le trottoir doit être construit conformément aux normes de la Ville. L'entente est rédigée à la satisfaction des Services juridiques de la Ville et est enregistré sur le titre de propriété. Une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété doivent être transmises au Comité de dérogation afin de satisfaire à la condition.
8. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire responsable de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur la rue Quill, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement si le plan de viabilisation du site approuvé indique trois fissures et plus dans la surface asphaltée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction



générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire responsable de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est réputée remplie.

9. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre le propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes doit définir l'utilisation commune et l'entretien de tous les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les espaces paysagers communs.

La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein **de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

10. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection de la rue Quill et de l'avenue King et de la rue Quill et de l'avenue Glynn à la Ville, tous les frais étant à la charge de la propriétaire, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.

11. Que la propriétaire dépose auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la

province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.

12. Une fois que les conditions précitées auront été **remplies en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » aux cessions et aux servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

*« Ann. M. Tremblay »*  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

*Absent*  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

*« Simon Coakeley »*  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

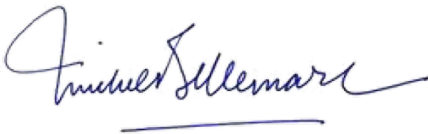
*« Arto Keklikian »*  
ARTO KEKLIKIA  
MEMBRE

*Absente*  
SHARON LÉCUYER  
MEMBRE

*« Julianne Wright »*  
JULIANNE WRIGHT  
MEMBRE

*« Heather MacLean »*  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **10 mai 2024**.



Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

## AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **30 mai 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. 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 les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

### AVIS À LA REQUÉRANTE

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique au moins **40 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation. Advenant qu'une entente d'aménagement soit exigée, une telle demande devrait être présentée **15 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation et devrait comprendre tous les documents requis, y compris les études techniques approuvées.

*This document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436