

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	10 mai 2024
Groupe :	1– Urbain
Dossiers :	D08-02-24/A-00052 à D08-02-24/A-00058
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Rullingnet Corporation
Adresse de la propriété :	149, rue King George
Quartier :	12 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Partie du lot 220, lots 221 à 226 et partie du lot 8, Junction Gore (canton géographique de Gloucester) plan enregistré 342
Zonage :	R3M [1461] S218
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} 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.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00052 : 14, rue Quill, parties 2, 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire :

- a) Permettre la réduction de la superficie du lot à 175,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale d'angle à 1,55 mètre, alors que le règlement exige une marge de recul d'une cour latérale d'angle d'au moins 4,5 mètres.

A-00053 : 16, rue Quill, parties 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire :

- c) Permettre la réduction de la superficie du lot à 137,3 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

A-00054 : 18, rue Quill, parties 7 et 8 sur le plan 4R préliminaire :

- d) Permettre la réduction de la superficie du lot à 137,4 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

A-00055 : 20, rue Quill, parties 9 et 10 sur le plan 4R préliminaire :

- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 137,6 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

A-00056 : 22, rue Quill, parties 11 et 12 sur le plan 4R préliminaire :

- f) Permettre la réduction de la superficie du lot à 137,8 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

A-00057 : 24, rue Quill, parties 13 et 14 sur le plan 4R préliminaire :

- g) Permettre la réduction de la superficie du lot à 137,9 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

A-00058 : 26, rue Quill, parties 15 et sur le plan 4R préliminaire :

- h) Permettre la réduction de la superficie du lot à 138,1 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie de lot d'au moins 180 mètres carrés.

- [3] 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

- [4] 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.
- [5] 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.

- [6] 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.
- [7] 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.
- [8] 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.
- [9] 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.
- [10] 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.
- [11] 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.
- [12] 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**

[13] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Éléments de preuve

[14] 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 fournir 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^{er} 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

- [15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [16] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [17] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « le long de l'avenue Glynn, il y a une marge de recul contiguë de 5 à 6 mètres à l'intérieur de l'îlot visé et des îlots adjacents, marge avec laquelle la marge de recul proposée de 1,55 mètre n'est pas conforme ». Toutefois, le Comité note que la dérogation demandée est nécessaire pour protéger la vue sur les caractéristiques patrimoniales de l'école Vinci.
- [18] Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [19] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [20] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier tout en contribuant à un aménagement de faible hauteur et de densité moyenne à élevée dans un « quartier » désigné du transect urbain intérieur.
- [21] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné qui est compatible avec les environs.
- [22] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées sont mineures, tant individuellement que cumulativement, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [23] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans révisés déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 25 avril 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *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 et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade CentrepoinTE, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à 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.

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 TOAT 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.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436