



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION AUTORISATION

(Article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

**Dossier(s) :** D08-01-22/B-00108 et D08-01-22/B-00109  
**Propriétaire(s) :** Casa Verde Construction Inc.  
**Adresse :** 41, croissant Rebecca  
**Quartier :** 11 - Beacon Hill-Cyrville  
**Description officielle :** lot 112, plan du juge 652  
**Zonage :** R1AA  
**Règlement de zonage :** 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 18 mai et le 12 janvier 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### OBJET DES DEMANDES :

Lors de l'audience du 18 mai 2022, le Comité a ajourné les demandes D08-01-22/B-00108 et D08-01-22/B-00109 afin de donner le temps à la propriétaire d'identifier des dérogations supplémentaires. La propriétaire a présenté des documents révisés et souhaite aller de l'avant avec les demandes.

La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire deux nouvelles maisons isolées, une sur chacune des parcelles nouvellement créées. La maison existante sera démolie.

#### AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 du plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00108	26,4 m (croissant Rebecca)	35,83 m	1 316 m <sup>2</sup>	2	41, crois. Rebecca (maison isolée proposée)

	27,3 m (ruelle Combermere)				
B-00109	33,6 m	45,69 m	1 078 m <sup>2</sup>	1	(39), crois. Rebecca (maison isolée proposée)

L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes dont l'une ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00100) a été présentée et sera étudiée en même temps que les présentes.

### AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Laura McElligott, l'une des propriétaires du bien-fonds, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Ryan Poulton, agent de la requérante, a fait une présentation au Comité, qui comprenait des photographies aériennes, un plan du site, un plan de plantation d'arbres, un plan de l'enveloppe du bâtiment et une liste des morcellements de lots d'angle dans la Ceinture de verdure. Il a indiqué que le libellé de la demande de dérogation avait été modifié conformément au Règlement de zonage, afin de permettre que le mur avant et l'entrée de cour fassent face au croissant Rebecca. Il a été noté qu'après l'ajournement du 18 mai 2022, une présentation similaire avait été faite à l'Association des propriétaires de Rothwell Heights et aux résidents du secteur.

Le Comité a également entendu Murray Chown, qui représente également la requérante, et qui a souligné que le morcellement proposé est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage, notamment en ce qui concerne la largeur et la superficie du lot. Il a également déclaré que la demande de dérogation mineure n'était pas requise pour les demandes d'autorisation. L'objectif principal de la dérogation demandée était plutôt de protéger les arbres matures. En réponse aux comparaisons faites entre Rothwell Heights et Rockliffe Park, M. Chown a souligné que, si le Conseil municipal a exempté Rockliffe Park des dispositions alternatives relatives aux lots d'angle adoptées en 2015, Rothwell Heights restait soumis à ces nouvelles dispositions.

En réponse aux questions du Comité, M. Poulton a confirmé que le nouvel aménagement bénéficiera de tous les services municipaux.

Le Comité a entendu des présentations en opposition aux demandes de la part de :

- Lucie Clermont, 62, croissant Rebecca
- Robert Batemen, 13, ruelle Massey
- François Baril, 2A, promenade Delong

Le Comité a également reçu 38 mémoires s'opposant aux demandes d'autorisation et de dérogation mineure de la part de résidents du secteur, de l'Association des propriétaires de Rothwell Heights et du conseiller du quartier, ainsi qu'une pétition signée par 135 personnes. En résumé, les préoccupations portent sur l'impact de la proposition sur les arbres matures et le caractère du paysage de rue, sur la création d'un précédent négatif dans le quartier et sur la croyance qu'il est inapproprié d'appliquer d'autres dispositions relatives aux lots d'angle à Rothwell Heights.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDES ACCORDÉES**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes d'autorisation et de dérogation mineure pour prendre sa décision.

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, 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 efficace 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).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes de dérogation mineure et d'autorisation. Le rapport souligne notamment que : « En 2015, dans le cadre de la **modification de zonage sur les aménagements intercalaires II** (Règlement 2015-228), des dispositions alternatives relatives aux lots d'angle ont été introduites pour permettre une densification compatible sur certains grands lots d'angle, de 665 mètres carrés et plus, assortis de services municipaux complets. » Le rapport confirme que ces nouvelles dispositions relatives aux lots d'angle s'appliquent à la propriété concernée, qui peut donc être divisée en deux, chaque nouveau lot devant représenter au moins 49 % de la superficie minimale requise et conserver la largeur minimale requise.

Le rapport souligne également que : « Il est essentiel de concevoir les futurs plans d'aménagement de manière à minimiser les impacts sur les arbres protégés à l'extérieur de l'enveloppe des bâtiments, notamment en situant les entrées de cour et les services là où il y a des lacunes et des arbres de moindre priorité, identifiés comme « C » dans le rapport d'information sur les arbres. Le maintien de l'emplacement de l'entrée de cour existante sur Rebecca plutôt que sur Combermere est favorisé afin de minimiser les impacts sur les arbres existants et au bénéfice du voisinage. »

Le Comité note également que le rapport d'urbanisme fait référence à la modification suivante du Conseil : « Lorsque les dispositions relatives aux lots d'angle ont été adoptées le **24 juin 2015**, la motion 14/5 a demandé aux urbanistes du Comité de dérogation de la Ville de tenir compte des répercussions néfastes du morcellement des terrains d'angle lorsque des dérogations sont demandées pour abattre des arbres distinctifs situés sur la propriété lorsqu'ils examinent les demandes et formulent des observations au Comité de dérogation. » Le rapport d'urbanisme fournit également un lien utile pour examiner la prise de décision politique du Conseil en la matière.

Le Comité note également que la notion selon laquelle Rothwell Heights devrait essentiellement être exemptée des dispositions relatives aux lots d'angle alternatifs (et donc rendre la demande de dérogation mineure sans objet) va à l'encontre de l'intention du Conseil municipal lorsque ce dernier a adopté certaines exceptions de zone à la politique. Comme l'a souligné M. Chown, bien que le Conseil ait exempté Rockcliffe Park des dispositions relatives aux lots d'angle alternatifs introduites en 2015, le quartier Rothwell Heights reste soumis à cette politique relativement nouvelle. En vertu d'une autre modification adoptée à l'unanimité par le Conseil - motion 14/4 (1) (ff) - les autres exceptions géographiques apparentes aux dispositions relatives aux lots d'angle n'incluent pas Rothwell Heights : « Un nouveau document, joint aux présentes, est ajouté en tant que document 5, soit l'annexe XYY qui concerne la zone d'Alta Vista, de Faircrest Heights et de Riverview Park exclue des dispositions relatives au morcellement des lots d'angle. » Le Comité ne peut donc trouver aucune raison d'exempter Rothwell Heights des dispositions relatives aux lots d'angle en question, car l'intention du Conseil révèle le contraire.

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. Au final, 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.

Par conséquent, le Comité accorde 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 fournisse la preuve que la demande de dérogation mineure connexe (D08-02-22/A-00100) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.

2. Que la propriétaire fournisse la preuve (permis de démolition et rapport d'inspection), à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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, que la maison existante a été enlevée, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 que les services d'eau et d'égout existants ont été capuchonnés ou obturés à l'extérieur de la zone critique des racines de tout arbre protégé, dans la mesure du possible. De plus, un inspecteur de la Ville doit confirmer par écrit que les mesures de protection et d'atténuation des arbres ont été suivies pendant le processus de démolition.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils la traversent ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
5. 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 de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera 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 de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.

6. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, prévoyant l'engagement ou l'avis suivant qui s'applique au terrain et lie le ou les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

*« L'entrée de cour de la maison isolée, 41, croissant Rebecca, doit être accessible uniquement depuis le croissant Rebecca. L'accès à la ruelle Combermere est interdit. »*

7. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 l'avenue Rebecca en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est 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 sera considérée comme remplie.

8. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection du croissant Rebecca et de la ruelle Combermere, 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 que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
9. 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 2009-95, modifié. Des précisions concernant le processus

d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbaniste responsable.

10. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, afin de régler les questions suivantes :
  - a. La propriétaire convient que l'emplacement des entrées de cour, des services et du nivellement/drainage situés au 41, croissant Rebecca et au 39, croissant Rebecca tiendra compte de la protection des arbres de priorité élevée et moyenne, y compris la réduction de l'excavation dans les zones de racines critiques. Il pourrait être nécessaire de déplacer les entrées de cour, les services, le nivellement et le drainage. Avant la délivrance d'un permis de construire, la forestière spécialiste en aménagement intercalaire de la Ville doit confirmer par écrit qu'il est satisfait de l'emplacement des entrées de cour, des services, du nivellement et du drainage.
  - b. La propriétaire accepte de fournir des garanties pour une période de trois ans après l'achèvement de la construction, qui sont équivalentes à la valeur des arbres à protéger (arbres 1 et 6). La propriétaire convient que la garantie ne lui sera remise que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres 1 et 6 sont en bonne santé et en bonne condition et qu'ils demeurent structurellement stables. La propriétaire reconnaît et accepte que si, de l'avis de la forestière de la Ville et/ou du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, le rapport indique que l'un ou l'autre des arbres 1 ou 6, ou les deux, dépérissent et doivent être enlevés, la garantie pour cet arbre sera confisquée.
  - c. Si le rapport d'information sur les arbres qui accompagne le permis de construire indique que des arbres adjacents ou limitrophes seront touchés, la propriétaire doit fournir une lettre d'autorisation signée par le propriétaire de l'arbre ou des arbres adjacents ou limitrophes identifiés, pour l'enlèvement proposé ou les activités ayant un impact sur l'arbre ou les arbres. La requérante reconnaît qu'un permis d'abattage d'arbre ne peut être délivré sans la permission de tous les propriétaires d'un arbre, et que si une lettre d'autorisation ne peut être produite, le plan d'aménagement doit être révisé pour permettre la conservation et la protection de l'arbre adjacent ou limitrophe.
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 dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande 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 » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

### **L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.**

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.

Veillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

### **AVIS DE DROIT D'APPEL :**

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 4 août 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Dossiers : D08-01-22/B-00108 et D08-01-22/B-00109

Veillez noter qu'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.

**AVIS À LA REQUÉRANTE :**

La requérante est invitée à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

**DECISION SIGNATURE PAGE  
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

**File No. / Dossier n°:** D08-01-22/B-00108 & D08-01-22/B-00109  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Casa Verde Construction Inc.  
**Location / Emplacement:** 41 Rebecca Crescent

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

*“Ann M. Tremblay”*

**ANN M. TREMBLAY  
CHAIR / PRÉSIDENTE**

*“Kathleen Willis”*

**KATHLEEN WILLIS  
MEMBER / MEMBRE**

*“Scott Hindle”*

**SCOTT HINDLE  
MEMBER / MEMBRE**

*“Colin White”*

**COLIN WHITE  
MEMBER / MEMBRE**

*“Julia Markovich”*

**JULIA MARKOVICH  
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d’Ottawa.

**Date of Decision / Date de la décision  
July 15, 2022 / 15 juillet 2022**



**Michel Bellemare  
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**