

DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	13 juin 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00068 et D08-01-25/B-00069
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	200 Durocher Inc.
Adresse de la propriété :	158, avenue Deschamps, 200, 210 à 212, rue Durocher
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	Lots 7 et 8, îlot C, plan enregistré 113
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 juin 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir la propriété en trois parcelles distinctes afin de créer des titres de propriété distincts pour trois bâtiments existants. Les demandes indiquent que les parcelles étaient indépendantes initialement, mais elle ont été fusionnées depuis. Le garage qui se trouve au 200, rue Durocher sera démoli.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties ~~4~~ **1 à 5** sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes seront les suivantes :

Tableau des parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00068	11,78 mètres	27,26 mètres (irrégulière)	264 m ²	1 et 2	158, avenue Deschamps (immeuble d'habitation de faible hauteur)
B-00069	20,14 mètres	22,22 mètres (irrégulière)	354 m² 348 m²	3	200, rue Durocher (immeuble d'habitation de faible hauteur)

[3] Le terrain qui sera conservé est représenté par les parties **4 et 5** sur ledit plan. Il aura une façade de ~~10,36~~ **10,67** mètres, une profondeur irrégulière de 30,16 mètres et une superficie de ~~312~~ **318** mètres carrés. Il comprendra le duplex existant qui sera situé aux 200-212, rue Durocher.

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

AUDIENCE PUBLIQUE

[5] Le 7 mai 2025, l'étude des demandes a été reportée afin de permettre à la requérante de consulter le personnel municipal responsable au sujet des conditions nécessaires à l'obtention d'une autorisation provisoire.

[6] Le 21 mai 2025, l'étude des demandes a été reportée à nouveau afin de permettre à la requérante de présenter un plan de renvoi provisoire révisé et de modifier la demande en conséquence.

Résumé des observations orales

[7] Mitchell Leitman, agent de la requérante, répond aux questions du Comité et confirme que les demandes doivent être modifiées, conformément à la version révisée du plan de renvoi, comme suit :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00068	11,78 mètres	27,26 mètres (irrégulière)	264 m ²	1 et 2	158, avenue Deschamps (immeuble d'habitation de faible hauteur)
B-00069	20,14 mètres	22,22 mètres (irrégulière)	354 m² 348 m²	3	200, rue Durocher (immeuble d'habitation de faible hauteur)

Le terrain qui sera conservé est représenté par les parties **4 et 5** sur ledit plan. Il aura une façade de ~~40,36~~ **10,67** mètres, une profondeur irrégulière de 30,16 mètres et une superficie de ~~342~~ **318** mètres carrés. Il comprendra le duplex existant qui sera situé aux 200-212, rue Durocher.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDES ACCORDÉES,
MODIFIÉES**

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [8] 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 et
- 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

[9] 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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement révisée, plans révisés, extraits du registre parcellaire, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 mai 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 14 mai 2025, sans aucune préoccupation; reçu le

6 mai 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 1^{er} mai 2025, sans aucune préoccupation;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 29 mai 2025, sans aucune objection; reçu le 20 mai 2025, sans aucune objection; reçu le 30 avril 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 26 mai 2025, avec des observations; reçu le 17 avril 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 16 avril 2025, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes, modifiées.
- [11] Le Comité indique que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent de la requérante.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.

« Ann M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
SHARON LÉCUYER
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 **13 juin 2025**.

« Michel Bellemare »
MICHEL BELLEMARE
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 3 juillet 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au 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 l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veuillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

AVIS À LA REQUÉRANTE

Si une entente d'aménagement est nécessaire, la demande doit être présentée au moins 30 jours ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation et doit comprendre tous les documents requis, notamment ceux relatifs aux transferts, aux servitudes et aux reports, ainsi que toutes les études techniques approuvées. Si vous ne remplissez pas les conditions de l'autorisation provisoire dans le délai de deux ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que votre demande « est réputée avoir été refusée ».

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

ANNEXE A

1. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne la conclusion d'une entente sur les parties communes afin de permettre à chaque propriétaire d'avoir un accès mutuel à l'alimentation électrique, d'en assurer l'entretien et de partager les responsabilités en matière de coûts pour les fournitures électriques.
2. Que la propriétaire fournisse, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou la personne désignée**, des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, démontrant qu'à la suite du morcellement proposé des habitations existantes figurant sur le plan 4R, celles-ci seront conformes au Code du bâtiment de l'Ontario, Règl. de l'Ont. 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la limite de propriété proposée. Plusieurs côtés sont concernés. S'il y a lieu, la propriétaire doit obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification nécessaire.
3. Que la propriétaire fournisse des preuves, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée**, attestant que le garage existant a été démoli ou déplacé en vertu d'un permis de construire.
4. Que la propriétaire présente la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, et du chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée**, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants de drainage des fondations, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau reliés à l'infrastructure de la ville et que ces systèmes ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils traversent la ligne de morcellement proposée ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais. La Direction générale doit confirmer par écrit au Comité que la condition a été remplie.
5. 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.
6. 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 pour lesquelles l'autorisation est requise.

