DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	1er août 2025
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00123 et D08-01-25/B-00124
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérante :	CR4 Ottawa Flex Office Inc.
Adresse de la propriété :	14, chemin Colonnade
Quartier :	9 - Knoxdale-Merivale
Description officielle :	Partie du lot 30, concession « A » (façade Rideau), canton géographique de Nepean
Zonage :	IG5
Règlement de zonage :	nº 2008-250
Date de l'audience :	22 juillet 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

[1] La requérante souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes pour créer un titre de propriété distinct pour chacun des immeubles de bureaux de deux étages existants et établir des servitudes aux fins d'accès, de stationnement et de la gestion des eaux pluviales.

AUTORISATION REQUISE

[2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds, concéder des servitudes/emprises et conclure une entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs. La propriété est représentée par les parties 1 à 8 sur le plan 4R préliminaire joint aux demandes et les parcelles distinctes seront les suivantes :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00123	39,02 m	71,68 m	4 409,3 m^2	1, 2, 3, 4	14, chemin Colonnade
B-00124	52,80 m	50,40 m	3 966,5 m^2	5, 6, 7, 8	20, chemin Colonnade

[3] Il est proposé d'établir les servitudes suivantes :

- Sur les parties 1 et 3 au bénéfice des parties 5, 6, 7 et 8, pour l'accès des véhicules et le stationnement.

- Sur la partie 5 au bénéfice des parties 1, 2, 3 et 4, pour l'accès des véhicules et le stationnement.

- Sur les parties 1, 2, 3 et 4 au bénéfice des parties 5, 6, 7 et 8, pour les services de gestion des eaux pluviales.

- Sur les parties 5, 6, 7 et 8 au bénéfice des parties 1, 2, 3 et 4, pour les services de gestion des eaux pluviales.

[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

Résumé des observations orales

[5] Evan Saunders, agent de la requérante, présente un bref aperçu des demandes et demande au Comité de ne pas imposer la condition requise par la Ville, à savoir la conclusion d'une entente d'aménagement prévoyant une mention sur le titre de propriété avertissant du bruit environnemental et de la proximité du site avec une ligne ferroviaire en service. M. Saunders indique qu'à son avis, la condition est inutile, car aucun aménagement n'est envisagé et les immeubles de bureaux existants ne sont pas susceptibles d'être sensibles aux sources de bruit. Il fait remarquer également que les demandes de morcellement précédentes (dossiers n° D08-01-20/B-00031 et D08-01-20/B-00032) n'étaient pas soumises à cette condition demandée.

[6] En réponse aux questions du Comité, M. Saunders précise que les utilisations sensibles en vertu des Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental comprennent généralement les utilisations résidentielles, mais note que toute utilisation du sol pouvait être considérée comme sensible au bruit, en fonction de la source de bruit en question. M. Saunders se demande si l'avertissement relatif au bruit pouvait être inscrit sur le titre de propriété sans qu'il soit nécessaire de conclure une entente d'aménagement.

[7] L'urbaniste Wendy Yang indique que la politique de la Ville en matière de bruits susceptibles de causer des nuisances dépend de la proximité du terrain en question par rapport à la source de bruit.

[8] L'urbaniste Erin O'Connell confirme que le personnel ne s'opposerait pas à la suppression de cette condition, mais elle précise qu'en exigeant une entente d'aménagement, cela garantirait que la mention sur le titre de propriété ne pourrait pas être supprimée à l'issue du morcellement.

[9] Krista Libman, avocate de la requérante, déclare qu'à son avis, il ne serait pas possible d'enregistrer une mention sans entente d'aménagement.

[10] 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 critères prévus par la loi

[11] 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

[12] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, extrait du registre parcellaire, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 17 juillet 2025, sans aucune préoccupation;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 22 juillet 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 14 juillet 2025, comportant des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 9 juillet 2025, sans aucune observation;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 4 juillet 2025, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

[13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[14] Le Comité note 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. Après avoir examiné la condition exigeant qu'une entente d'aménagement comprenne une mention sur le titre de propriété concernant le bruit environnemental et la proximité du site avec une ligne ferroviaire en service, le Comité estime que la condition demandée n'est ni raisonnable ni nécessaire, car le site est déjà occupé par deux immeubles de bureaux existants et aucune nouvelle utilisation sensible au bruit n'y est prévue.

[15] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est d'avis 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.

[16] Le Comité est également d'avis 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.

[17] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.

[18] 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.

[19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

Absente
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
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 **1er août 2025**.

« Cheryl Williams »
CHERYL WILLIAMS
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE PAR INTÉRIM

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 21 août 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, 4e 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 fournisse un plan de viabilisation ou une autre preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée,** démontrant que chaque logement ou bâtiment sur les parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, est doté de ses propres systèmes de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville et ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.

   Si les services sont partagés et qu'il est suffisamment justifié de conserver les emplacements des services, la propriétaire doit obtenir l'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario (Autorisation environnementale - AE).

   La propriétaire peut être tenue de conclure une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais, pour couvrir ces éléments requis ainsi que toutes les questions d'ingénierie, d'administration et de finances. 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 de propriété:

2. 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 dans la province de l'Ontario, indiquant le nivellement existant et proposé des parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.**

3. 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.

4. 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 » au morcellement, à la concession de servitudes/emprises et à

l’entente portant sur l’utilisation commune et l’entretien commun pour lesquels l’autorisation est requise.