

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	23 janvier 2026
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00263 et D08-01-25/B-00264
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Société de logement communautaire d'Ottawa
Adresse de la propriété :	3405, promenade Uplands, 1 et 60, privé Finch
Quartier :	16 - Rivière
Description officielle :	Îlots N, O, P et Q, plan enregistré 4M-153 et partie du lot 5, concession 2, façade Rideau, tel que dans OT45289
Zonage :	R5B H (18)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	13 janvier 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriété en question comprend un complexe immobilier. La requérante souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour l'immeuble d'habitation de six étages en cours de construction. Les maisons en rangée existantes resteront sur l'autre lot.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds, conclure une entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs et concéder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 17 sur le plan 4R préliminaire joint aux demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00263	irrégulière	irrégulière	15 117,1 m ²	1, 3, 6, 11 à 17	3405, promenade Uplands (maisons en rangée)
B-00264	40,43 m	irrégulière	1 971,5 m ²	2, 4, 5, 7 à 10	1 et 60, privé Finch (immeuble d'habitation)

- [3] Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur les parties 1 et 11 au bénéfice des parties 2, 4, 5 et 7 à 10, aux fins d'accès et de stationnement.
- [4] Il est également proposé d'établir une servitude générale sur les parties 1, 3, 6 et 11 à 17, au bénéfice des parties 2, 4, 5 et 7 à 10, aux fins de viabilisation.
- [5] La propriété fait également l'objet d'une demande de certificat de validation (D08-04-25/T-00001) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Kenneth Blouin et Saide Sayah, représentants de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité. M. Blouin demande que la condition formulée dans le rapport d'urbanisme de la Ville, laquelle exige la preuve de services indépendants, soit modifiée afin de reconnaître que des servitudes de services générales sont proposées.
- [7] Brian Hebert, également représentant de la requérante, explique que la condition exigée par la Ville, qui impose une convention restrictive, empêcherait la cession de l'une ou l'autre des parcelles à un nouveau propriétaire sans l'enregistrement préalable de servitudes de services définies et d'une entente d'utilisation et d'entretien communs. Il ajoute qu'il n'est pas prévu de vendre le bien immobilier à un tiers, et qu'une telle vente ne serait de toute façon pas permise sans l'approbation de la Ville. Étant donné que les services seraient partagés, il demande que la condition relative aux services soit révisée afin de n'exiger que les approbations nécessaires du Ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs.
- [8] L'urbaniste Elizabeth King résume les préoccupations de la Ville concernant la servitude générale proposée pour les services et demande que la condition exigeant une convention restrictive soit imposée pour répondre à ces préoccupations. L'urbaniste James Ireland accepte les révisions apportées au libellé de la condition relative aux services proposée par les représentants de la requérante.

[9] 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

[10] 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

[11] 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 disponibles sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité :

- Demande et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement, les plans, l'extrait du registre parcellaire, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 janvier 2026, comportant des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 8 janvier 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 8 janvier 2026, comportant des observations.

Effet des observations sur la décision

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

- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes, notamment en ce qui concerne les servitudes générales proposées pour les services, mais que ces préoccupations sont prises en compte dans les conditions d'autorisation provisoire convenues.
- [14] D'après les éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la *Déclaration provinciale sur la planification de 2024*, qui favorise la construction de logements, le soutien de collectivités fortes et la prestation efficace d'infrastructures et d'installations de services publics pour répondre aux besoins prévus, à l'utilisation et à la gestion judicieuses des ressources ainsi qu'à la protection de la santé et de la sécurité du public.
- [15] Le Comité est également d'avis que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de collectivités sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité du public.
- [16] Par ailleurs, le Comité considère qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [17] Enfin, le Comité considère que la proposition tient dûment compte des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [18] **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

« *Heather MacLean* »
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 **23 janvier 2026**.

« *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 12 février 2026**.

- **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. La propriétaire doit présenter une demande visant l'enregistrement d'une convention restrictive en vertu de l'article 119 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers, L.R.O. 1990, chap. L.5*, dans sa version modifiée, et faire enregistrer cette convention restrictive sur le titre des biens situés au 3405, promenade Uplands, ainsi qu'aux 1 et 60, voie Finch, actuellement décrits comme les îlots N, O, P et Q du plan enregistré 4M-153 et une partie du lot 5, concession 2, façade Rideau, et ce, à la satisfaction de la directrice générale de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, avant la cession du bien-fonds. La propriétaire reconnaît et accepte que la convention restrictive comprenne les conditions, restrictions et engagements énoncés ci-après :
 - a. Aucune cession d'une partie des biens visés à un propriétaire subséquent ne sera permise sans que la propriétaire ait fourni à la Ville une confirmation attestant que des servitudes réciproques perpétuelles ont été établies entre les futures propriétés disjointe et conservée, afin de permettre l'accès et l'utilisation nécessaires à la prestation des services pour les propriétés, ainsi qu'à l'entretien et à la réparation de ces services, et à toute autre fin jugée appropriée au moment opportun. Il est entendu que la propriétaire pourrait devoir fournir à la Ville un engagement d'un avocat une fois que la forme de la servitude aura été approuvée par la Ville, garantissant l'enregistrement de ladite servitude immédiatement après l'enregistrement du transfert, avec preuve à l'appui fournie à la Ville.
 - b. Aucune cession d'une partie des biens visés à un propriétaire subséquent ne pourra avoir lieu tant qu'une entente de partage des coûts ou d'utilisation et d'entretien communs relative aux services du site — selon ce que pourra juger nécessaire la directrice générale de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment,— n'aura pas été enregistrée au titre des biens visés. L'entente devra comporter une clause obligeant tout acquéreur subséquent à conclure une entente de reprise d'obligations transférant l'ensemble des obligations juridiques et financières prévues dans ladite entente de partage des coûts ou d'utilisation et d'entretien communs.
 - c. La propriétaire doit inclure dans toute convention d'achat et de vente une clause informant les acheteurs éventuels de l'existence de la convention restrictive enregistrée au titre des biens ainsi que de l'exigence d'obtenir l'approbation municipale afin de permettre la création de servitudes réciproques lors de la cession d'une partie du bien-fonds.
 - d. La convention restrictive doit interdire la libération, en tout ou en partie, de toute entente d'aménagement enregistrée sur le titre des biens visés, sauf autorisation préalable de la Ville.

- e. La convention restrictive doit grever les biens pour une durée d'au moins cinquante ans.
- f. La convention restrictive ne peut être radiée sans le consentement écrit préalable de la directrice générale de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment.
- g. Une fois les servitudes réciproques et toute entente de partage des coûts ou d'utilisation et d'entretien communs enregistrées, à la satisfaction de la directrice générale de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, la propriétaire peut demander la suppression de la convention restrictive du titre, avec l'accord de la Ville.

La propriétaire reconnaît et accepte de fournir à la Ville une copie de la convention restrictive pour examen et approbation par l'avocat de la Ville avant son enregistrement.

La propriétaire reconnaît et accepte que tous les coûts liés à la préparation, à l'enregistrement et à la suppression de la convention restrictive soient à sa charge.

- 2. Comme les services sont partagés, la propriétaire doit obtenir toutes les approbations nécessaires auprès du Ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario, à la satisfaction du gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement, 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 disjoint. 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, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**
- 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 » à une cession pour laquelle l'autorisation est requise, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**