

DÉCISION

VALIDATION DE TITRE

Date de la décision :	23 janvier 2026
Groupe :	2 – Suburbain
Dossier :	D08-04-25/T-00001
Demande :	Certificat de validation en vertu de l'article 57 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 DE LA DEMANDE

- [1] La requérante sollicite un certificat de validation afin de corriger une erreur de titre liée à des transferts ayant contrevenu à l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [2] Les biens-fonds visés comprennent les parcelles suivantes :
1. Îlot N, plan 4M-153 (NIP 04059-0119)
 2. Îlot O, plan 4M-153 (NIP 04059-0118)
 3. Îlot P, plan 4M-153 (NIP 04059-0120)
 4. Îlot Q, plan 4M-153, sauf le plan 4M-588 (NIP 04059-0121)
 5. Partie du lot 5, concession 2, façade Rideau, tel que dans OT45289 (NIP 04059-0122)
- [3] Le 29 décembre 2003, les parcelles 1 à 4 ci-dessus ont été transférées de la Société de logement communautaire d'Ottawa à la requérante.

- [4] L'inclusion de la parcelle 4 (NIP 04059-0121) alors que la Société de logement communautaire d'Ottawa conservait la propriété de la parcelle adjacente 5 (NIP 04059-0122) était contraire à la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [5] Le 3 mai 2004, la parcelle 5 (NIP 04059-0122) a également été transférée de la Société de logement communautaire d'Ottawa à la requérante. Comme le transfert antérieur de la parcelle adjacente 4 (NIP 04059-0121) était invalide, ce transfert contrevenait également à la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [6] La propriété fait également l'objet de demandes d'autorisation (D08-01-25/B-00263-264) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] Brian Hebert, agent de la requérante, et Elizabeth King, urbaniste de la Ville, sont présents.
- [8] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit acceptée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [9] En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir de délivrer un certificat de validation s'il estime que la demande respecte les 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

[10] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations écrites qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et disponibles auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris la lettre d'accompagnement;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 janvier 2026, sans aucune préoccupation;
- 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, sans aucune observation.

[11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à propos de la demande.

[12] Au vu des éléments de preuve, le Comité estime que la demande tient dûment compte des critères prévus au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle sert l'intérêt public.

[13] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** la délivrance d'un certificat de validation.

« 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

This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](https://ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
[Ottawa.ca/Comitedederogation](https://ottawa.ca/Comitedederogation)
cded@ottawa.ca
613-580-2436