

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATION MINEURE

| | |
|----------------------------------|---|
| Date de la décision : | 23 janvier 2026 |
| Groupe : | 2 – Suburbain |
| Dossiers : | D08-01-25/B-00173, B-00174, B-00268 D08-02-25/A-00187 |
| Demandes : | Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur</i> <i>l'aménagement du territoire</i> |
| Requérante : | 2668867 Ontario Inc. |
| Adresse de la propriété : | 4836, rue Bank, 155, promenade Dun Skipper |
| Quartier : | 22 - Riverside Sud-Findlay Creek |
| Description officielle : | Partie du lot 22, concession 4 (façade Rideau), canton géographique de Gloucester; parties 1 à 5, plan 4R-33187 |
| Zonage : | GM [2615] |
| 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 requérante souhaite lotir sa propriété en trois parcelles distinctes. Une parcelle sera occupée par un bâtiment polyvalent de neuf étages qui abritera 141 logements et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée (« Bâtiment B »). Une autre parcelle accueillera un nouveau bâtiment commercial de plain-pied (« Bâtiment C ») et la troisième parcelle comprendra le bâtiment commercial existant de plain-pied (Home Hardware – « Bâtiment A »), conformément aux plans déposés auprès du Comité
- [2] À l'audience tenue le 16 septembre 2025, le Comité a reporté l'examen des demandes afin de permettre à la requérante de fournir plus de précisions concernant les services ainsi que l'emplacement des servitudes de services et d'accès.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 25 sur le plan révisé qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

| Dossier | Façade | Profondeur | Superficie | Parties | Adresse municipale |
|---------|----------|-------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| B-00173 | 51,37 m | Irrégulière | 5 463 m ² | 15, 17 et 20 | 155, prom. Dun Skipper (Bâtiment B) |
| B-00174 | 59,64 m | Irrégulière | 4 141,3 m ² | 14 | 4834, rue Bank (Bâtiment C) |
| B-00268 | 108,13 m | Irrégulière | 14 666,9 m ² | 1 à 13, 16, 18 et 19 | 4836, rue Bank (Bâtiment A) |

- [4] Les demandes indiquent que la propriété est assujettie à des servitudes existantes définies dans les instruments OC2273365, OC2083996 et OC2301591.

Il est proposé d'établir les servitudes/emprises décrites ci-après :

B-00173 : 155, promenade Dun Skipper, parties 15, 17 et 20, Bâtiment B

- Sur la partie 15, au bénéfice des parties 1 à 13, 16, 18 et 19 (Bâtiment A), pour le drainage (évacuation des eaux) et les bassins souterrains de rétention des eaux pluviales.

B-00268 : 4836, rue Bank, partie 1 à 13, 16, 18 et 19, Bâtiment A

- Sur les parties 6 et 19 et les parties 7, 11 et 12, au bénéfice des parties (15, 17 et 20 (Bâtiment B) et de la partie 14 (Bâtiment C), pour les réseaux d'eau potable, d'égout sanitaire et d'égout pluvial.
- Sur les parties 5, 6, 7 à 9, 12 et 13, au bénéfice des parties 15, 17 et 20 (Bâtiment B) et de la partie 14 (Bâtiment C), aux fins d'accès.

- [5] Le bâtiment polyvalent de neuf étages proposé n'est pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-25/A-00187) a été déposée et sera étudiée en même temps que les présentes demandes.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [6] La requérante demande au Comité d'autoriser la dérogation mineure au Règlement de zonage décrite ci-après :

A-00187 : 155, promenade Dun Skipper, parties 15, 17 et 20, Bâtiment B

a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 31 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 18 mètres.

[7] La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-24-0169) et d'une demande de modification du Règlement de zonage (D07-12-19-0092) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

[8] Alison Stirling, représentante de la requérante, et Elizabeth King, urbaniste de la Ville, sont présentes.

[9] Il n'y a aucune objection à ce que les demandes soient acceptées sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

- **DEMANDES D'AUTORISATION ACCORDÉES**
- **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE ACCORDÉE**

Les demandes d'autorisation 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) :

La demande de dérogation mineure doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[11] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés

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 la lettre d'accompagnement, les plans, l'étude d'ensoleillement, l'extrait du registre parcellaire, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 janvier 2026, sans aucune préoccupation; reçu le 11 septembre 2025, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Nation Sud, courriel reçu le 7 janvier 2026, sans aucune objection; reçu le 9 septembre 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} janvier 2026, comportant des observations; reçu le 8 septembre 2025, comportant des observations;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 8 septembre 2025, comportant des observations.

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 la représentante de la requérante.

[15] 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.

- [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 du public.
- [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] En outre, le Comité estime 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.
- [19] Au vu des preuves fournies, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [20] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [21] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [22] Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [23] En outre, le Comité considère que la dérogation demandée est mineure car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [24] **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.
- [25] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que la demande de dérogation mineure soit accordée et que la dérogation au Règlement de zonage soit autorisée.

« *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.

Veillez 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 des éléments de preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou des personnes désignées**, démontrant que les deux parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres systèmes de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement aux infrastructures municipales. En outre, la propriétaire est tenue de se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 163/24, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification nécessaire.
2. Que la propriétaire fournisse, à la satisfaction du Chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée, des plans de conception ou toute autre documentation préparée par un concepteur qualifié démontrant qu'à la suite du lotissement proposé, le bâtiment existant situé sur la partie 18 du plan 4M-1617 sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règl. de l'Ont. 332/12 tel que modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la ligne de propriété sud proposée. 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 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 aux infrastructures municipales et ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.

Si les services sont partagés et qu'il existe une justification suffisante pour que les emplacements des services soient maintenus, la propriétaire peut être tenue d'obtenir toutes les autorisations nécessaires auprès du Ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario, ainsi que l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes pour l'accès et l'entretien des services, et/ou d'enregistrer sur le titre de propriété une entente d'utilisation et d'entretien communs entre les propriétaires des services, et ce, à ses frais.

4. Que la propriétaire conclue, à ses frais, une entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés en ce qui concerne l'utilisation et l'entretien communs de toutes les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens

communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et l'aménagement paysager commun.

La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit 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 ou des Services juridiques de la Ville. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée, et à la satisfaction des Services juridiques de la Ville. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

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, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**
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 fins de la dérogation pour lesquelles l'autorisation est requise, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**