

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision : 13 mars 2026
Groupe : 2 – Suburbain
Dossier : D08-01-26/B-00011
Demande : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérante : Southbridge Health Care LP
Adresse de la propriété : 4085, promenade Strandherd
Quartier : 3 - Barrhaven Ouest
Description officielle : Îlot 75, plan enregistré 4M-1650
Zonage : DR
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 3 mars 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes. La résidence avec services de soutien/vie assistée, qui est en cours de construction, occuperait une des parcelles.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 18 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Bâtiment
B-00011	180,36 mètres	43,52 mètres	1,0978 hectare	8 à 18	Résidence avec services de soutien proposée
(Conservée)	49,09 mètres	188,76 mètres	1,4108 hectare	1 à 7	Résidence avec services de soutien existante

- [3] La demande indique que la propriété est assujettie aux servitudes existantes figurant aux documents OC1200930, OC2307263, OC2491588 et OC2307264.
- [4] La propriété ne fait l'objet d'aucune demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Marc Ouseley et Brian Casagrande, agents 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.
- [6] M. Casagrande souligne que les services municipaux sont généralement raccordés à chacun des bâtiments à partir de la rue. Toutefois, un moratoire empêche actuellement la réalisation de travaux routiers sur le chemin Strandherd. Par conséquent, un partage des services municipaux entre les deux établissements de soins de longue durée est nécessaire. Il indique également qu'un libellé révisé des conditions demandées par la Ville a été proposé.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Erin O'Connell, confirme que le libellé des conditions révisées soumis par les agents de la requérante est satisfaisant. Elle précise toutefois que, dans la plupart des cas, la Ville exige des services distincts pour les demandes de morcellement, mais que cette exigence ne s'applique pas dans ce cas-ci en raison de la relation directe entre les entités qui détiendront les propriétés. Des clauses restrictives seront enregistrées sur le titre, et la Ville exige des garanties afin d'assurer le respect des modalités de ces clauses.
- [8] Noah Gordon, avocat de la requérante, souligne qu'à la suite de l'enregistrement de la clause restrictive, la Ville devra autoriser tout futur transfert ou toute future charge visant l'une ou l'autre des parcelles. Il fait remarquer que l'enregistrement des servitudes ne nécessiterait pas l'autorisation du Comité.
- [9] L'urbaniste de la Ville, Elizabeth King, affirme qu'elle n'a aucune préoccupation à l'égard de la demande et que les clauses restrictives enregistrées régleraient la question de l'entrée de cour commune. Mme O'Connell confirme que l'enregistrement des clauses restrictives sur le titre couvrirait l'enregistrement des servitudes générales et encadrerait l'utilisation et l'entretien communs des deux parcelles.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit 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 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, le rapport d'information sur les arbres, 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 26 février 2026, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 23 février 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 25 février 2026, comportant des observations.

Effet des observations sur la décision

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

[14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, sous réserve des conditions modifiées acceptées par les agents 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 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.
- [17] Par ailleurs, le Comité considère qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [18] 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.
- [19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée 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 **13 mars 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 2 avril 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. Que la propriétaire demande l'inscription, sur les titres des terrains visés, d'une restriction en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers, L.R.O. 1990, chap. L.5*, telle que modifiée, stipulant qu'aucune cession ne pourra être enregistrée sans le consentement 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**. Cette restriction demeurera inscrite sur les titres des terrains en question et sera levée conformément aux modalités et conditions prévues dans l'entente d'aménagement définie ci-après;
2. Que la propriétaire conclue, à ses frais, une entente avec la Ville (« entente d'aménagement ») à la satisfaction de celle-ci, laquelle sera enregistrée sur le titre de propriété et exigera que les conditions préalables à la levée de la restriction prévue à l'article 118, mentionnée à la Condition 1, soient dûment remplies :
 - a) que la propriétaire présente toutes les demandes d'autorisation nécessaires en vertu du Registre environnemental des activités et des secteurs (REAS) pour la parcelle disjointe;
 - b) que la propriétaire
 - i. cède des servitudes réciproques, à perpétuité, sur les parcelles conservée et disjointe, lesquelles couvriront tous les éléments communs, y compris, sans s'y limiter, les services communs, le nivellement et le drainage, ainsi que les entrées de cour; et
 - ii. fournisse à la Ville la preuve que les servitudes réciproques ont été enregistrées sur le titre dans les soixante (60) jours suivant le transfert de la parcelle disjointe, comme il est mentionné au paragraphe (g) ci-dessous;
 - c) que la propriétaire fournisse à la Ville des garanties sous forme de lettre de crédit, pour un montant jugé satisfaisant par l'avocat-chef de la Ville, afin d'assurer le respect des conditions énoncées dans l'entente d'aménagement, à la satisfaction de la directrice générale des Services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment ainsi que de l'avocat-chef de la Ville;
 - d) que les garanties visées au paragraphe (c) soient libérées par la Ville dès que les conditions énoncées aux paragraphes (a), (b), (e) et (f) sont remplies;
 - e) que le présent engagement/avis soit enregistré sur le titre de propriété, de manière à être rattaché au bien-fonds et à lier les propriétaires subséquents lors des transferts ultérieurs :

« La propriété est située à proximité de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (promenade Strandherd et chemin Borrisokane) et peut donc être exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

- f) 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 et

- g) que la Ville donne son accord au transfert de la parcelle disjointe par la propriétaire à Southbridge Health Care GP Inc., à titre de mandataire, laquelle détiendra le titre enregistré pour le compte de Yorkville Development LP ou d'une filiale en propriété exclusive de celle-ci, sous contrôle commun avec la propriétaire (et, pour plus de certitude, qui n'est pas le propriétaire bénéficiaire de la parcelle conservée), une fois les conditions 1 et 2 remplies.

La propriétaire doit fournir au Comité 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.

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