

## DÉCISION

### AUTORISATION / MORCELLEMENT

**Date de la décision :** 27 mars 2026  
**Groupe :** 2 – Suburbain  
**Dossier :** D08-01-26/B-00033  
**Demande :** Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*  
**Requérante :** 16143776 Canada Inc.  
**Adresse municipale :** 878, avenue Ivanhoe  
**Quartier :** 7 - Baie  
**Description officielle :** Partie du lot 138, plan enregistré 311  
**Zonage :** R2G [1564]  
**Règlement de zonage :** n° 2008-250  
**Date de l'audience :** 17 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. Il est proposé de transformer la maison existante en maison jumelée. La parcelle vacante est destinée à un futur aménagement résidentiel.

### AUTORISATION REQUISE

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

*Tableau 1 Parcelles proposées*

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Bâtiment
B-00033	11,61 mètres	30,48 mètres	354,50 m <sup>2</sup>	1	Terrain vacant
Conservée	18,86 mètres	30,49 mètres	573,90 m <sup>2</sup>	2	Maison isolée existante qui sera transformée en maison jumelée

- [3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [4] Aux fins des dispositions de transition et de continuité prévues au Règlement de zonage n° 2026-50, la présente demande a été jugée complète le 15 février 2026.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [5] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [6] M. Jalkotzy souligne que deux places de stationnement sont prévues pour la maison jumelée et que des options sont actuellement examinées dans la conception du nouvel immeuble afin d'y intégrer deux places supplémentaires. Il précise également que le stationnement n'est pas requis en vertu du Règlement de zonage.
- [7] L'urbaniste Wendy Yang confirme qu'elle n'a aucune préoccupation à l'égard de la demande.
- [8] 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

- [9] 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

- [10] 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, l'information sur les arbres, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 mars 2026, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 mars 2026, sans aucune objection;
  - Hydro Ottawa, courriel daté du 10 mars 2026, comportant des observations;
  - M. Smith, résident, courriel daté du 6 mars 2026, comportant des observations;
  - A. Roscoe, résident, courriel daté du 10 mars 2026, comportant des observations.

## Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent de la requérante.
- [13] 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.
- [14] 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.
- [15] Par ailleurs, le Comité considère qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.

[16] 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.

[17] **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 **27 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 16 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](mailto: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<sup>e</sup> 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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



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

## ANNEXE A

1. Que la propriétaire soumette, au besoin, une demande d'attribution par la Ville d'une adresse municipale pour chacune des parcelles, **à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**. La confirmation des adresses municipales attribuées sera transmise par écrit au Comité par l'Unité de l'adressage municipal des Services du Code du bâtiment.
2. Lorsqu'une autorisation de morcellement crée un lot vacant, la propriétaire et/ou la requérante doit fournir un plan de nivellement et de viabilisation fondé sur l'enveloppe bâtie conceptuelle établie par le zonage du lot proposé. Ce plan doit démontrer que le lot peut être nivelé vers un exutoire adéquat et légal, et qu'il a accès à des services d'une capacité suffisante, tout en réduisant au minimum les répercussions sur les arbres protégés situés à l'extérieur de l'enveloppe du bâtiment, y compris les arbres adjacents et limitrophes. Le rapport d'information sur les arbres doit être mis à jour afin de refléter toute modification apportée au plan de nivellement et de viabilisation. Ces plans doivent être **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/requérante conclue une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à ses propres frais, et **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**. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (s'il y a lieu). L'entente et/ou la lettre d'engagement comprendra les exigences en matière de protection et d'atténuation des arbres détaillées dans le Règlement sur la protection des arbres et dans le rapport d'information sur les arbres approuvé (ou toute révision approuvée), ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur d'un arbre municipal à protéger (arbre 5), seront retenues pendant deux (2) ans suivant la délivrance du permis d'occupation définitif, puis restituées aux propriétaires uniquement après que la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur confirmant que l'arbre en question est en bonne santé, peut être conservé et reste structurellement stable. La propriétaire reconnaît et accepte que si, de l'avis du forestier municipal et/ou du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, le rapport indique qu'un arbre est en déclin et/ou doit être abattu, la totalité de la garantie relative à cet arbre sera réputée confisquée.
4. Que la propriétaire présente la 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**, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et de l'approvisionnement en eau, raccordés aux infrastructures

municipales et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils traversent la ligne de morcellement proposée ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra, à ses frais, les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts et des conduites principales de la ville. La Direction générale doit transmettre au Comité une confirmation écrite attestant que la condition a été remplie.

5. Que la propriétaire soumette un mémoire technique sur le débit d'eau requis en cas d'incendie, préparé par un ingénieur autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, évaluant les besoins en débit d'eau, y compris les conditions limites. Le mémoire doit être **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.**
6. 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 à exercer dans la province de l'Ontario, indiquant le nivellement existant et proposé des parcelles disjointe et 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.**
7. Que la propriétaire fournisse une analyse de la stabilité des pentes, préparée par un ingénieur civil ou un géoscientifique autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, **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.** Si le plan de nivellement approuvé démontre que l'analyse de la stabilité des pentes n'est pas nécessaire, conformément aux lignes directrices de la Ville en matière de stabilité des pentes, **le 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 la personne désignée,** considérera que cette condition est remplie.
8. Que la propriétaire présente un rapport sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil, autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, démontrant une conception du système de la gestion des eaux pluviales pour le contrôle des eaux pluviales du site après l'aménagement par rapport aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluvieux jusqu'à et incluant l'événement de récurrence centennale (100 ans). Le rapport doit être **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.**

Si le rapport sur la gestion des eaux pluviales comprend des techniques d'infiltration, la propriétaire doit présenter une note géotechnique à l'appui, préparée par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, **pour approbation par le 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.**

La propriétaire est tenue de conclure une entente d'aménagement avec la Ville afin de construire le système de gestion des eaux pluviales requis, y compris, éventuellement, de fournir les garanties nécessaires. Une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** indiquant que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété doivent être transmises au Comité de dérogation.

S'il y a lieu, la propriétaire doit obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

Si le système de gestion des eaux pluviales traverse les limites de propriété ou si l'accès au système se fait sur plusieurs propriétés, la propriétaire demandera l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du système de gestion des eaux pluviales ou pour enregistrer une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun sur le titre de propriété des propriétés, le tout aux frais de la propriétaire.

9. 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.**
10. 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 pour lequel l'autorisation est requise, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**