

DÉCISION

VALIDATION DE TITRE

Date de la décision :	27 mars 2026
Dossier :	D08-04-26/T-00001
Demande :	Certificat de validation en vertu de l'article 57 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Theberge Developments Land Holdings Limited
Adresse municipale :	19, avenue Withrow
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	Lots 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 et partie du lot 414, partie de la rue adjacente (fermée par ordonnance du juge, Instr. CR294685), partie de la place St. Helen's (fermée par ordonnance du juge, Instr. CR294665),
Zonage :	R1FF [632] and R1R [2600]
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 sollicite un certificat de validation afin de corriger une erreur de titre liée à une servitude ayant contrevenu à l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [2] Les biens-fonds visés comprennent les parcelles suivantes :
- Lot 1, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0176)
 - Lot 2, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0177)
 - Lot 3, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0178)
 - Lot 4, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0179)
 - Lot 5, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0180)
 - Lot 6, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0181)
 - Lot 7, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0182)
 - Lot 8, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0183)
 - Lot 9, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0184)
 - Lot 10, Plan 4M-1706 (NIP 04689-0184)

- Lot 407, partie de la place St. Helen's et partie de la ruelle adjacente, plan 375 (NIP 04689-0169)
- [3] Le 23 janvier 2023, une servitude a été enregistrée comme instrument n° OC2570228 aux fins de drainage et d'accès.
- [4] Au moment de l'enregistrement, aucun règlement d'exemption de la réglementation relative aux parties de lots n'avait encore été adopté pour les biens-fonds. Le 29 août 2025, le règlement d'exemption a été adopté et inscrit au titre.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Madelaine Thurston, agente de la requérante, et Elizabeth King, urbaniste de la Ville, sont présentes.
- [6] 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

- [7] 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

- [8] 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, les extraits du registre parcellaire, les plans et les transferts enregistrés;
- 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 reçu le 11 mars 2026, sans aucune objection.

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

[10] Au vu des éléments de preuve, le Comité est convaincu 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.

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

« *Fabin 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

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

