

## DÉCISION

### AUTORISATION / MORCELLEMENT

**Date de la décision :** 17 avril 2026  
**Groupe :** 2 - Suburbain  
**Dossier :** D08-01-26/B-00045  
**Demande :** Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*  
**Requérante :** 13237591 Canada Inc.  
**Adresse municipale :** 1929, avenue Queensdale  
**Quartier :** 10 - Gloucester-Southgate  
**Description officielle :** Partie du lot 1190, lots 1191, 1192 et 1193 et partie de la ruelle sur le plan enregistré 326  
**Règlement de zonage :** n° 2008-250  
**Zonage :** R1WW  
**Date de l'audience :** 7 avril 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 afin de créer un nouveau lot pour un aménagement résidentiel futur. Il est projeté de conserver l'habitation existante et de démolir le garage.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds, accorder une servitude/emprise et constituer une hypothèque/mainlevée partielle d'hypothèque. La propriété est représentée par les parties 1 à 3 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-00045	14,76 m	30,51 m	450,8 m <sup>2</sup>	2 et 3	Aménagement résidentiel futur

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Bâtiment
Conservée	14,76 m	30,51 m	450,9 m <sup>2</sup>	1	Habitation existante (1929, avenue Queensdale)

- [3] Il est proposé d'établir une servitude/emprise pour permettre l'accès au stationnement sur la partie 2 du plan préliminaire 4R qui accompagne la demande, au bénéfice de la partie 1.
- [4] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [5] 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 6 mars 2026.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [6] Le forestier municipal, Julian Alvarez-Barkham, demande l'ajout d'une condition d'autorisation provisoire exigeant la préparation d'un plan de plantation afin de compenser l'abattage d'un arbre protégé.
- [7] Krista Libman, agente de la requérante, confirme qu'elle accepte la condition de d'autorisation provisoire demandée par la Ville.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

### DEMANDE ACCORDÉE

#### La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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, le plan de plantation d'arbres, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 2 avril 2026, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 mars 2026, sans aucune objection;
  - Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 avril 2026, comportant des observations.

## Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] 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'agente de la requérante.
- [12] 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.
- [13] 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.
- [14] Par ailleurs, le Comité considère qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [15] 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.

[16] **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 **17 avril 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 7 mai 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. 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 morcellement proposé figurant au plan préliminaire R, la conformité au Code du bâtiment de l'Ontario (Règl. de l'Ont. 332/12, modifié) sera assurée en ce qui concerne la distance limitative le long du côté est de la ligne de propriété projetée, dans la mesure où elle est touchée. 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 soumette une preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, attestant que le garage situé sur le bien-fonds a été démoli ou déplacé en vertu d'un permis de construire.
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 conclue, à ses frais, une entente avec la Ville, laquelle devra être enregistrée sur le titre de propriété et porter sur les engagements ou avis suivants, applicables au bien-fonds et liant tout propriétaire subséquent lors de transferts ultérieurs :

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

Le Comité exige 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.

6. a) Que la propriétaire soumette une analyse réalisée au moyen de l'Outil de GEP rapide afin de déterminer si des mesures de gestion des eaux pluviales sur place (GEP) sont nécessaires, y compris le volume de stockage requis pour préserver ou rehausser le niveau de service existant; ou à défaut,
- b) La propriétaire doit soumettre un rapport ou un mémoire de GEP, préparé par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de conception des réseaux d'égout, afin de déterminer les mesures de GEP sur place et le volume de stockage requis pour préserver ou rehausser le niveau de service existant.
- c) Lorsque cela est exigé en vertu du paragraphe a), la propriétaire doit soumettre une conception technique détaillée fondée sur les résultats de l'analyse réalisée au moyen de l'Outil de GEP rapide conformément au paragraphe a), ou fondée sur les recommandations du mémoire de GEP produit conformément au paragraphe b), et préparée par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario. La conception technique détaillée doit inclure tous les détails requis relatifs au nivellement, aux services et à la conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Lorsque l'analyse réalisée au moyen de l'Outil de GEP rapide ou le mémoire de GEP démontre que des mesures de gestion des eaux pluviales sur place ne sont pas requises, 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**, considère que cette condition est remplie.
- d) Si toutes les mesures ou une partie des mesures de GEP sur place comprennent des techniques d'infiltration, la propriétaire doit soumettre un mémoire géotechnique, préparé par un professionnel en géotechnique autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, ou par un géoscientifique professionnel autorisé à exercer dans la province de l'Ontario.
- e) Si des mesures de GEP sur place sont requises, la propriétaire peut être tenue de conclure une entente d'aménagement avec la Ville afin de mettre en œuvre ces mesures, y compris la construction de tout ouvrage de GEP proposé. L'entente peut prévoir le dépôt de garanties financières pour certains ouvrages de GEP. L'entente exigera la conformité à l'Autorisation environnementale regroupée d'infrastructure linéaire (AERIL) du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs pour toute conduite construite sur une propriété appartenant à la municipalité, ainsi qu'à tout autre permis ou approbation requis par d'autres instances gouvernementales ou organismes de réglementation. Le Comité exige 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.
- f) Si les ouvrages de gestion des eaux pluviales sur place traversent et/ou bénéficient à plus d'une propriété, la propriétaire doit présenter une demande au Comité de dérogation visant à accorder des servitudes d'accès et

d'entretien et/ou à enregistrer une entente d'utilisation et d'entretien communs sur le titre des propriétés, le tout à ses propres frais.

g) L'ensemble des points (a) à (f) ci-dessus 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.**

Lorsque cela n'est pas jugé nécessaire, 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**, considère que cette condition est remplie.

7. Que la propriétaire et/ou la requérante fournisse un plan de plantation d'arbres, préparé 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 la personne désignée**, indiquant l'emplacement et l'essence ou la taille à maturité d'au moins un nouvel arbre (calibre de 50 mm) sur chaque lot, en plus de tous les arbres de compensation exigés en vertu du Règlement sur la protection des arbres.
8. 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.**
9. 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 une cession pour laquelle l'autorisation est requise, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**