

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	17 avril 2026	
Groupe :	2 - Suburbain	
Dossier :	D08-01-26/B-00054	
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>	
Requérantes :	2717208 Ontario Inc., TC Core GP Inc. et TC Core LP	
Adresse municipale :	2851, promenade Baycrest	
Quartier :	18 - Alta Vista	
Description officielle :	Îlot C, plan enregistré 796	
Règlement de zonage :	n° 2008-250	n° 2026-050
Zonage :	R5B H (18)	N5C
Date de l'audience :	7 avril 2026, en personne et par vidéoconférence	

PROPOSITION DES REQUÉRANTES ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérantes souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes.
- [2] Dans sa décision datée du 19 décembre 2025, le Comité a approuvé les demandes d'autorisation D08-01-25/B-00217 et D08-01-25/B-00249 visant à disjoindre un nouveau lot et à établir des servitudes. La présente demande vise à disjoindre l'autre lot.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds.
- [4] Le terrain disjoint est représenté par les parties 1 à 5 du plan préliminaire 4R et les parties 4 à 6 du plan 4R-37336. Il aura une façade de 143,32 mètres sur le chemin Heron, une profondeur de 81,11 mètres et une superficie de 43 455,66 mètres carrés. Cette parcelle sera située au 2851, promenade Baycrest et comprendra des tours d'habitation.
- [5] Le terrain conservé, dont le lotissement a été autorisé (D08-01-25/B-00217), est représenté par les parties 1 à 3 du plan 4R-37336. Il aura une façade de

140,62 mètres sur le chemin Heron, une profondeur irrégulière et une superficie de 11 798,28 mètres carrés. Cette parcelle sera située au 2811, promenade Sandalwood et comprendra un complexe immobilier.

- [6] La demande indique que la propriété est assujettie aux servitudes existantes CT123932, CT123933 et OC795112, ainsi qu'aux servitudes additionnelles suivantes, pour lesquelles l'autorisation a été accordée (D08-01-25/B-00217 et D08-01-25/B-00249) ;
- Sur les parties 4 à 6 du plan 4R-37336, une servitude d'accès, de sortie et d'entretien des égouts pluviaux, au bénéfice des parties 1 à 3 sur le plan 4R-37336.
 - Servitude générale sur les parties 1 à 3 du plan 4R-37336, au bénéfice des parties 1 à 5 sur le plan 4R préliminaire et des parties 4 à 6 sur le plan 4R-37336.
- [7] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [8] 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

- [9] Gillian Henderson, agente des requérantes, et Penelope Horn, urbaniste de la Ville, sont présents.
- [10] 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

- [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, 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 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

[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 demandées acceptées par l'agente des requérantes.

[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 **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. 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 AUX REQUÉRANTES

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 les propriétaires fournissent 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 et/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 à l'infrastructure de la ville et ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.

Si les services sont partagés et qu'une justification suffisante permet d'en maintenir l'emplacement, les propriétaires peuvent être tenues 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 d'accès et d'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, le tout à leurs propres frais.

Les propriétaires peuvent être tenues de conclure, à leurs frais, une entente d'aménagement avec la Ville pour couvrir ces éléments requis ainsi que toutes les questions d'ingénierie, d'administration et de finances. 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.

2. Que les propriétaires déposent 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.**
3. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que les propriétaires déposent 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.**