

**DÉCISION
AUTORISATION**Article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision : 20 janvier 2023
Dossiers : D08-01-22/B-00350
Propriétaire(s) : 1000019871 Ontario Inc.
Adresse : 3095, 3105 et 3115, promenade Palladium
Quartier : 4 – Kanata-Nord
Description officielle : Îlot 14, plan enregistré 4M-1566
Zonage : GM[2167]
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 11 janvier 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

[1] La propriétaire souhaite accorder des servitudes d'accès et d'entretien sur des parties de sa propriété au bénéfice des propriétaires fonciers voisins. Une propriétaire voisine (West Ottawa Land Holdings Inc.) a également déposé une demande d'autorisation (D08-01-22/B-00349) en vue d'établir des servitudes permanentes au bénéfice de la propriété visée et des terrains voisins.

AUTORISATION REQUISE :

[2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de concessions de servitudes/emprises. La propriété est représentée sur un plan 4R préliminaire et un plan 4R-33025 qui accompagnent la demande. Les servitudes/emprises proposées sont les suivantes :

1. Une servitude d'accès sur les parties 1, 2, 6 et 7 du plan 4R-33025 au bénéfice de l'îlot 1 du plan 4M-1566. (West Ottawa Land Holdings Inc.)
2. Une servitude d'égout sanitaire et **d'égout pluvial** sur les parties 1 et 2 du plan 4R-33025 au bénéfice de l'îlot 1 du plan 4M-1566. (West Ottawa Land Holdings Inc)
3. Une servitude d'accès et d'entretien sur les parties 5 et 6 du plan préliminaire 4R au bénéfice de l'îlot 2 du plan 4M-1566 à l'exception des

parties 1 à 4 du plan 4R-33022 et de la partie 1 du plan 4R-34709;
partie 1 du plan 4R-34709.

[3] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet des servitudes et des clauses restrictives suivantes :

1. L'instrument n° OC1470184 enregistré le 23 avril 2013 est une clause restrictive au bénéfice du Tanger Outlet Mall, en vertu de laquelle les terrains visés ne seront pas utilisés pour des magasins d'usine ou pour des usages de nature nuisible.
2. L'instrument n° OC1720687 enregistré le 10 septembre 2015, modifié par l'instrument n° OC1840611 enregistré le 28 octobre 2016, et par l'instrument n° OC2259296 enregistré le 21 septembre 2020, est une entente mutuelle de servitude et d'exploitation entre Cabela's Retail Canada Inc. et West Ottawa Land Holdings Inc.
3. L'instrument n° OC1776587 enregistré le 4 avril 2016 au bénéfice de Rogers Communications Inc. est une servitude générale sur les terrains visés pour permettre un système de distribution des services de communication.
4. L'instrument n° OC1805625 enregistré le 14 juillet 2016 au bénéfice de la Ville d'Ottawa, est une servitude de surface servant à donner accès à la voie située sur les parties 1 et 2 du plan 4R- 29607, qui mène au bassin de rétention des eaux pluviales situé sur l'îlot 13, plan 4M-1566, appartenant à la ville d'Ottawa.
5. L'instrument n° OC1857392 enregistré le 29 décembre 2016, modifié par l'instrument n° OC2259102 et par l'instrument n° OC2259366, enregistré le 21 septembre, est une servitude mutuelle et une entente d'exploitation de terrains pour vente au détail entre Kanata West Centre Inc. et West Ottawa Land Holdings Inc.
6. L'instrument n° OC2018817 enregistré le 31 juillet 2018 est un avis d'annexion de clauses restrictives au bénéfice de McDonald's Restaurants of Canada Limited, modifiées en vertu d'une entente de modification, avis enregistré le 1^{er} février 2019 en tant qu'instrument n° OC2075301.
7. Les instruments n^{os} OC2259232 et OC2259233 enregistrés le 21 septembre 2020 sont des servitudes d'accès et de viabilisation au bénéfice de Cabela's Retail Canada ULC et Kanata West Centre Inc., respectivement.
8. Les instruments n^{os} OC2434884 et OC2434888 enregistrés le 13 décembre 2021 sont des servitudes d'accès et de viabilisation au

bénéfice de West Ottawa Land Holdings Inc. et Kanata West Centre Inc., respectivement.

9. L'instrument n° OC2434886 enregistré le 13 décembre 2021 est une servitude et une entente de partage des coûts entre 1000019871 Ontario Inc. et West Ottawa Land Holdings Inc.
- [4] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] La présidente fait prêter serment à Alex Turner, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Anne Curtis, avocate de la propriétaire, fait une brève présentation au Comité.
- [6] La présidente fait remarquer que, comme l'indique le rapport d'urbanisme déposé par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, la servitude proposée pour les parties 1 et 2 du plan 4R-33025 devrait être modifiée pour préciser qu'elle servirait à la fois d'égout sanitaire et **d'égout pluvial**. Avec l'accord de Mme Curtis, la demande est modifiée en conséquence.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Cass Sclauzero, est aussi présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [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) :

[10] 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;
- (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).

- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.
- [12] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui encourage l'utilisation et l'aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. Le Comité est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques. Par ailleurs, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [13] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, **qui doivent être remplies dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue :**
1. Que la propriétaire fournisse un plan de viabilisation indiquant les services d'approvisionnement en eau, d'égout sanitaire et d'égout pluvial existants ainsi que la ou les largeurs de servitude adéquates, conformément aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa ou appuyé par une note de service géotechnique, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.**
 2. Que la propriétaire fournisse la preuve à la satisfaction **du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée,** à confirmer par écrit au Comité par la Direction générale, qu'il n'existe aucune structure interférant avec la ou les servitudes proposées.
 3. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction **du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée,** à confirmer par écrit au Comité par la Direction générale, qu'elle a obtenu toutes les approbations requises du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario pour les égouts ou les installations desservant plusieurs propriétés.

4. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit et qu'elle est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction de la Direction générale et des Services juridiques, une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle elle a été enregistrée sur le titre.

5. 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 morcelé. 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.
6. 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 » aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

« Ann M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« Colin White »
COLIN WHITE
MEMBRE

« Julia Markovich »
JULIA MARKOVICH
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 **20 janvier 2023**.

Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **9 février 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

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 www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat 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. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

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 TOTA de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOTA n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

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