

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

Date de la décision :	10 mars 2023
Dossiers :	D08-01-22/B-00294 et D08-01-22/B-00330
Propriétaire :	Asgard Investment Corporation
Adresse :	1300, rue Michael
Quartier :	11 - Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	partie du lot 17, plan enregistré 219
Zonage :	GM12 H(11)
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} mars 2023

OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles de terrain distinctes afin de créer un nouveau lot pour un concessionnaire automobile proposé. Le concessionnaire automobile existant restera.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'une cession et de concessions de servitudes/emprises.
- [3] Le terrain morcelé, indiqué comme les parties 3 et 6 à 14 sur un plan R préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 46,78 mètres, une profondeur irrégulière d'environ 59 mètres et une superficie de 2 142,7 mètres carrés. Cette parcelle est vacante et abritera un nouveau concessionnaire automobile dont l'adresse municipale sera le 1310, rue Michael.
- [4] Les terrains conservés, indiqués comme les parties 1, 2, 4 et 5 sur ledit plan, auront des façades de 205 mètres sur la rue Michael et de 79,5 mètres sur la rue Parisien, une profondeur irrégulière d'environ 138 mètres et une superficie de 9 314,3 mètres carrés. Le concessionnaire automobile existant occupe cette parcelle dont l'adresse municipale est le 1300, rue Michael.
- [5] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :

- Une emprise sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 6 à 14.
- Une emprise sur les parties 3 et 9 au bénéfice des parties 1, 2, 4 et 5.
- Une emprise sur la partie 5 au bénéfice des parties 3 et 6 à 14.
- Une emprise sur la partie 6 au bénéfice des parties 1, 2, 4 et 5.
- **Une servitude de drainage sur les parties 3 et 6 au bénéfice des parties 1, 2, 4 et 5.**
- **Une emprise pour le stationnement sur la partie 1 au bénéfice des parties 3 et 6 à 14.**

[6] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Le concessionnaire automobile proposé sur le terrain morcelé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-22/A-00277) a été présentée et sera étudiée en même temps que les présentes.

[7] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de plan d'implantation (D07-12-22-0012) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

[8] Avant l'audience du 7 décembre 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part d'Arjan Soor, agent de la requérante, qui souhaite obtenir un délai supplémentaire de consultation entre la requérante et les Services de planification au sujet des conditions demandées dans le rapport d'urbanisme de la Ville. Lors de l'audience, le Comité entend M. Soor, qui réitère sa demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 12 janvier 2022.

[9] Avant l'audience du 11 janvier 2023, le Comité reçoit une nouvelle demande d'ajournement de la part d'Arjan Soor, qui réclame un autre délai pour examiner les conditions énoncées dans le rapport d'urbanisme. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est de nouveau reportée au 1^{er} mars 2023.

[10] À l'audience du 1^{er} mars 2023, le président par intérim du Groupe fait prêter serment à M. Soor, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

[11] Christine McCuaig, également agente par intérim de la requérante, présente un aperçu des demandes. Elle indique qu'un plan d'implantation révisé a été soumis pour refléter les dimensions indiquées dans le plan de renvoi préliminaire. Elle confirme aussi, comme il est précisé dans le rapport d'urbanisme, que les servitudes proposées doivent comprendre les éléments suivants :

- **Une servitude de drainage sur les parties 3 et 6 au bénéfice des parties 1, 2, 4 et 5.**
- **Une emprise pour le stationnement sur la partie 1 au bénéfice des parties 3 et 6 à 14.**

[12] En ce qui concerne les conditions demandées par la Ville, Mme McCuaig fait part de ses préoccupations quant à l'élargissement de la route sur les terrains conservés. Soulignant la consultation préalable à l'approbation du plan d'implantation, elle indique que les demandes d'autorisation ont été soumises sur la base de l'absence d'impact sur les terres conservées. Mme McCuaig fait référence à une photographie aérienne des propriétés visées et souligne l'impact négatif sur le stationnement des employés qui découlerait de l'élargissement de la route sur les terrains conservés le long de la rue Michael et de la rue Parisien.

[13] En réponse aux questions du Comité, Mme McCuaig confirme que, bien que le bâtiment de concessionnaire existant sur les terrains conservés ait été reconstruit à plusieurs reprises, il n'a pas fait l'objet d'une approbation du plan d'implantation.

[14] Le Comité entend également Debbie Bellinger, avocate de la requérante, qui déclare qu'il serait inapproprié d'imposer les conditions d'élargissement de la route sur les terrains conservés, en particulier le long de la rue Michael, en raison des places de stationnement approuvées.

[15] L'urbaniste de la Ville, Lucy Ramirez, indique que, lors de la consultation préalable à la demande de réglementation du plan d'implantation concernant les terrains morcelés, l'hypothèse était que le plan d'implantation concernait la parcelle morcelée et autonome, et que l'élargissement de la route n'était donc demandé que pour cette parcelle. Elle note également que les terrains conservés n'ont pas fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation.

[16] L'urbaniste de la Ville, Cass Clauzero, est également présente et indique que la concession JLR existante sur les terrains conservés a été reconstruite par étapes et que, pour cette raison, elle n'a pas nécessité de demande de réglementation du plan d'implantation ou de permis de démolir. Elle fait remarquer que comme la concession a été reconstruite et qu'elle ne sera probablement pas réaménagée à l'avenir, c'est le bon moment selon la Ville pour demander les conditions d'élargissement de la route.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDES ACCORDÉES
TELLES QUE MODIFIÉES**

[17] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

[18] 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) :

[19] **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).

- [20] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [21] En ce qui concerne les conditions 3, 4 et 5 demandées relativement à l'élargissement de la route sur les terrains conservés le long de la rue Michael et de la rue Parisien, la Majorité du Comité (le président par intérim S. Hindle étant dissident pour les raisons indiquées ci-dessous) estime qu'elles ne sont pas appropriées et qu'elles ne devraient pas être imposées.
- [22] En se fondant sur la preuve, la Majorité du Comité est convaincue 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 dans les zones bâties, en fonction des conditions locales. La Majorité du Comité est également convaincue 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, la Majorité du Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, la Majorité du Comité conclut 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.
- [23] 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** :

D08-01-22/B-00294 – Terrains morcelés, emplacement du futur concessionnaire Volvo

1. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection de la rue Michael et de la rue Parisien, tous les frais étant à la charge de la propriétaire, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
2. Que la propriétaire cède à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade des terrains, mesurant 22,25 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë, conformément au sous-alinéa 50.1(25)(c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville. La largeur exacte doit être déterminée au moyen d'un levé officiel. La propriétaire doit fournir à l'arpenteur de la Ville un plan de renvoi indiquant l'élargissement, pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels.

La propriétaire doit fournir à l'arpenteur de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi préliminaire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Tous les frais étant à la charge de la propriétaire.

La propriétaire est avisée que les élargissements de route requis décrits ci-dessus peuvent être réduits ou supprimés dans certaines situations, telles que décrites à l'annexe C16 du Plan officiel, lorsque l'exigence d'une emprise dépasse le retrait de la cour avant ou de la cour latérale d'angle, ou lorsqu'un bâtiment ou une structure existant empiète sur l'élargissement de rue requis, à compter du jour où la demande d'autorisation de morcellement a été jugée complète, selon le cas, et déterminées par le directeur des Services de la planification des transports de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

3. 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 les demandes d'autorisation.
4. 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 la cession et aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

[25] *Le président par intérim, S. Hindle, est en désaccord avec la suppression des conditions 3, 4 et 5 énoncées dans le rapport des urbanistes concernant l'élargissement des routes le long des terres conservées. Il estime que les conditions demandées sont à la fois raisonnables et nécessaires compte tenu de l'aménagement futur probable de la zone environnante, conformément à l'alinéa 51(24)(e) de la Loi sur l'aménagement du territoire.*

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« 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 **10 mars 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 **30 mars 2023**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messengerie 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.

AVIS À LA REQUÉRANTE

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique au moins **40 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation. Advenant qu'une entente d'aménagement soit exigée, une telle demande devrait être présentée **15 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation et devrait comprendre tous les documents requis, y compris les études techniques approuvées.

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