

DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	13 juin 2025
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-01-25/B-00067
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Minto Communities Inc.
Adresse de la propriété :	370, promenade Huntmar
Quartier :	4 - Kanata Nord
Description officielle :	Partie de l'îlot 1, plan enregistré 4M-1563
Zonage :	MC H(45)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 juin 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite morceler la propriété pour créer un nouveau lot destiné à l'aménagement futur d'un centre de ventes commerciales.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité en vue d'un morcellement du lot, d'une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun, d'une hypothèque/mainlevée partielle d'hypothèque et d'une concession de servitude/emprise. Les parcelles distinctes sont les suivantes :
- [3] Le terrain disjoint, illustré sur un croquis, aura une façade de 72 mètres sur la promenade Huntmar, de 170 mètres sur la promenade Campeau et de 170 mètres sur le chemin Country Glen, une profondeur de lot irrégulière et une superficie de 3,43 hectares. Son adresse municipale est le 370, promenade Huntmar.
- [4] Le terrain conservé est représenté par la partie 1 sur un plan d'arpentage déposé avec la demande. Il aura une façade de 108,26 mètres sur la promenade Campeau et de 2,67 mètres sur la promenade Huntmar, une profondeur irrégulière et une superficie de 4 623,46 mètres carrés. Le centre de ventes commerciales proposé sera situé au 8465, promenade Campeau.
- [5] Il est proposé d'établir une servitude générale sur le terrain disjoint au bénéfice du terrain conservé aux fins de drainage d'urgence.

- [6] La demande indique que la propriété est assujettie aux servitudes décrites dans les documents OC1811232, OC1973345 et OC1973345.
- [7] La propriété fait également l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-24-0148).

AUDIENCE PUBLIQUE

- [8] Lors de l'audience prévue le 6 mai 2025, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part des Services de la planification de la Ville afin de permettre à la requérante de modifier sa proposition et de demander une servitude de drainage.

Résumé des observations orales

- [9] Krista Libman, agente de la requérante, et Elizabeth King, urbaniste de la Ville, sont présentes.
- [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 que le coordonnateur ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, extrait du registre parcellaire, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 mai 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 1^{er} mai 2025, demandant un ajournement;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel reçu le 27 mai 2025, sans aucune objection; reçu le 29 avril 2025, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 26 mai 2025, avec des observations;
 - Hydro One, courriel reçu le 6 juin 2025, avec des observations; reçu le 16 avril 2025, avec des observations;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 15 avril 2025, sans aucune observation.

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 de la requérante.
- [15] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est d'avis que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales.
- [16] Le Comité est également d'avis 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.
- [17] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.

[18] En outre, le Comité considère 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.

[19] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande d'autorisation 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 **13 juin 2025**.

« *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 3 juillet 2025**.

- **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.

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
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 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, ou de la personne désignée, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants d'égouts pluviaux, d'égouts sanitaires et d'approvisionnement en eau reliés aux infrastructures de la ville 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 les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais. La Direction générale doit confirmer par écrit au Comité que la condition a été remplie.
2. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé dans la province de l'Ontario, indiquant le nivellement existant et proposé des parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, a été présenté 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. Si après examen, 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, le juge nécessaire, et s'il existe une justification suffisante, la propriétaire sera tenue d'obtenir les servitudes de drainage requises, sur le titre de propriété, à ses propres frais.
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 la demande 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 une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun, à une hypothèque/mainlevée partielle d'hypothèque et à une concession de servitude pour lesquelles l'autorisation est requise.