

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	18 juillet 2025
Groupe :	2 - Suburbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00075 à D08-01-25/B-00077
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérantes :	Trim Road Land Holdings Ltd. et 9182071 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	900, chemin Watters
Quartier :	1 - Orléans Est-Cumberland
Description officielle :	Îlot 90, partie des îlots 89, 94, 95, plan enregistré 4M-844, partie de l'îlot 78, plan enregistré 4M-1336 et partie du lot C, concession 9 (nouveau levé), canton géographique de Cumberland
Zonage :	GM15 H(8) et GM [1362] H(18.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	8 juillet 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTES ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérantes souhaitent conclure trois baux à long terme, chacun d'une durée supérieure à 21 ans. La propriété comprend deux sections de centre commercial, un parc de stationnement de surface commun et trois bâtiments indépendants.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérantes sollicitent l'autorisation du Comité pour conclure trois baux à long terme. La propriété est représentée par les parties 1 à 22 sur le plan 4R préliminaire joint aux demandes et les parcelles louées seront les suivantes :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00075	s.o.	s.o.	1 105,20 m ²	22	910, chemin Watters Banque TD *
B-00076	175 mètres	irrégulière	11 937,20 m ²	9 à 21	920, chemin Watters FreshCo Orleans

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00077	100 mètres	irrégulière	9 332,70 m ²	1 à 8	1520, chemin Trim McDonald's

[3] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Leonardo Camacho, agissant à titre d'agent des requérantes, et Dylan Geldart, urbaniste de la Ville, sont présents.
- [5] Il n'y a aucune objection à ce que les demandes soient acceptées sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

.DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [6] 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

- [7] 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 :
- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, contrats de location (baux), extrait du registre parcellaire, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 3 juillet 2025, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 4 juillet 2025, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 26 juin 2025, sans aucune observation;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 2 juillet 2025, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent des requérantes.
- [10] 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.
- [11] 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.
- [12] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [13] 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.

[14] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées 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

Absent
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 **18 juillet 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 7 août 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 [Formulaire | 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 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 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.
2. 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 baux à long terme pour lesquels l'autorisation est requise.