

**DÉCISION  
PERMISSION**

<b>Date de la décision :</b>	30 août 2024
<b>Groupe :</b>	2 - Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-24/A-00160
<b>Demande :</b>	Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Reservoir Properties Ltd.
<b>Adresse de la propriété :</b>	1542, avenue Chatelain
<b>Quartier :</b>	16 – Rivière
<b>Description officielle :</b>	Lots 95 à 116 et 191 à 212, plan enregistré 346,
<b>Zonage :</b>	R4UC et R5B [1195] H(18)
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 août 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La requérante souhaite louer une partie du bâtiment industriel et commercial existant à un exploitant de station-service.

**PERMISSION DEMANDÉE**

- [2] La requérante sollicite la permission du Comité. Le bâtiment industriel et commercial semblerait une utilisation légalement non conforme dans les zones R4UC et R5B [1195] H(18) et, par conséquent, une permission doit être accordée pour qu'une station-service puisse occuper une superficie de 264 mètres carrés dans ce bâtiment. Aucune modification n'est proposée à l'extérieur du bâtiment.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

- [3] La demande a déjà été ajournée le 16 juillet 2024 à la demande du personnel de l'urbanisme, afin de donner à la requérante le temps de fournir la preuve des droits légaux de non-conformité.

**Résumé des observations orales**

- [4] Thomas Freeman, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. M. Freeman souligne que le

bâtiment existant, qui n'est pas légalement conforme, comprend un entrepôt, une imprimerie et des bureaux. Il fait valoir que la station-service automobile proposée est appropriée puisqu'un garage public a déjà été permis à cet endroit et que la propriété au nord permet des utilisations industrielles, et qu'elle est similaire à l'utilisation actuelle de l'entrepôt en termes d'impact et de densité.

- [5] M. Freeman répond aux questions du Comité concernant l'historique de la propriété, expliquant qu'elle a fait l'objet d'un rezonage spécifique en vue d'un aménagement résidentiel, qui a ensuite été abandonné, entraînant la non-conformité légale actuelle. Il répond également à une lettre de préoccupation envoyée par un résident du voisinage, qui s'inquiète de l'impact sur la circulation. Il précise que la station-service automobile ne comporterait qu'une seule aire d'entretien et qu'elle utiliserait les places de stationnement existantes sur la propriété.
- [6] L'urbaniste Penelope Horn est présente et indique qu'elle n'a aucune réserve au sujet de la demande. Mme Horn souligne que l'exigence du Règlement municipal en matière de nombre de places de stationnement pour les stations-service est la plus élevée des deux valeurs suivantes : 0,5 place par 100 mètres carrés de surface de plancher brute ou 1 place par aire d'entretien, soit un minimum de 1,5 place dans le cas présent.
- [7] L'urbaniste Erin O'Connell explique que le Règlement de zonage n° 2008-250 a refondu les règlements des anciennes municipalités et repris leurs désignations de zonage, sans examiner la pertinence de chaque désignation de zonage au cas par cas.
- [8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

## **DEMANDE REFUSÉE**

### **La demande doit satisfaire à deux critères prévus par la loi**

- [9] Le Comité a le pouvoir de permettre l'utilisation d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction à une fin similaire à celle à laquelle il était utilisé le jour de l'adoption du règlement ou plus compatible avec les utilisations permises par le règlement, en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, en se fondant à la fois sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et sur son impact sur le secteur environnant.

### **Éléments de preuve**

- [10] 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, un relevé des utilisations antérieures des terres, des plans, des photos du site, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 août 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 11 juillet 2024, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 19 août 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 19 août 2024, sans aucune préoccupation; courriel reçu le 12 juillet 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 13 août 2024, sans aucune observation; courriel reçu le 11 juillet 2024, sans aucune observation;
- K. Dooher, résident, courriel reçu le 15 juillet 2024, s'opposant à la demande.

### **Effet des observations sur la décision**

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [12] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition ne s'inscrit pas bien dans les environs, la permission demandée n'est pas, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins, y compris les utilisations résidentielles des terrains avoisinants.
- [14] Le Comité conclut qu'il n'a pas été clairement établi que la station-service automobile proposée est semblable à l'utilisation de l'entrepôt existant quant à son impact sur les propriétés contiguës ou le voisinage en général, en particulier en ce qui a trait à la circulation et au stationnement.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION ne permet donc pas l'utilisation demandée.

*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 **30 août 2024**.



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 **19 septembre 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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 TOAT 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.

*Ce document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436