

## DÉCISION PERMISSION

|                                  |                                                                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date de la décision :</b>     | 1 <sup>er</sup> août 2025                                                                      |
| <b>Groupe :</b>                  | 1 - Urbain                                                                                     |
| <b>Dossier :</b>                 | D08-02-25/A-00156                                                                              |
| <b>Demande :</b>                 | Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| <b>Requérante :</b>              | Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>           |
| <b>Adresse de la propriété :</b> | Suncor Energy Inc.                                                                             |
| <b>Quartier :</b>                | 470, avenue Bronson                                                                            |
| <b>Description officielle :</b>  | 14 - Somerset                                                                                  |
| <b>Zonage :</b>                  | Lots 1 et 2 et partie des lots 3 et 4, plan enregistré 31                                      |
| <b>Règlement de zonage :</b>     | TM                                                                                             |
| <b>Date de l'audience :</b>      | 23 juillet 2025, en personne et par vidéoconférence                                            |

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite rénover l'intérieur du dépanneur existant afin d'y ajouter un comptoir de mets à emporter. La station-service existante restera en place.

### PERMISSION DEMANDÉE

- [2] La requérante sollicite la permission du Comité d'étendre l'utilisation actuelle de la station-service, qui est légale mais non conforme dans la zone TM, afin de permettre un comptoir de mets à emporter à l'intérieur du dépanneur existant.
- [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] Guillaume Perreault, agent de la requérante, présente un diaporama dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité.
- [5] En réponse aux questions du Comité, M. Perreault confirme que le changement proposé entraînerait une augmentation de la circulation sur le site par rapport à la situation actuelle, mais il n'est pas en mesure de préciser l'impact de ce surcroît de circulation sur le voisinage.
- [6] Penelope Horn, urbaniste de la Ville, explique qu'aucune évaluation de l'impact sur la circulation n'a été demandée, car la proposition ne correspond pas au seuil requis pour une demande de réglementation du plan d'implantation ou à celui d'une telle évaluation. Elle ajoute que la requérante doit présenter une demande de permis au ministère des Transports, ce qui peut inclure une évaluation selon la perception qu'a le Ministère de l'ampleur du projet par rapport à sa proximité avec l'autoroute 417.
- [7] Erin O'Connell, urbaniste de la Ville, indique que le seuil minimal pour qu'une évaluation de l'impact sur la circulation soit requise serait de 50 déplacements motorisés par heure et une combinaison de facteurs supplémentaires, notamment l'utilisation du sol. Elle ajoute que, même si une demande de réglementation du plan d'implantation était requise, le changement d'utilisation du sol ne nécessiterait pas d'évaluation de l'impact sur la circulation, car les répercussions et l'ampleur du projet sont jugées minimales du point de vue des transports.
- [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 aux deux critères prévus par la loi**

- [9] Le Comité a le pouvoir d'autoriser d'étendre une utilisation non conforme légale en vertu du paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en se fondant sur le caractère souhaitable de l'aménagement de la propriété en question et sur ses répercussions dans les environs.

#### **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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 17 juillet 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 21 juillet 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 14 juillet 2025, comportant des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 juillet 2025, comportant des observations;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 4 juillet 2025, sans aucune observation.

### **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, la Majorité du Comité (la présidente Tremblay et la membre Lécuyer étant dissidentes) est d'avis que la permission demandée ne répond pas aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « l'ajout d'un comptoir de mets à emporter ne devrait pas avoir d'impact négatif sur les propriétés voisines ».
- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité considère que les preuves présentées, notamment une analyse de l'impact sur la circulation et les conclusions qui en découlent, ne sont pas suffisantes pour conclure que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, la permission demandée est 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 et à la zone environnante, y compris l'intersection immédiatement adjacente de l'avenue Bronson et de la rue Somerset Ouest.
- [15] En outre, le Comité estime qu'en raison de l'absence d'évaluation/d'analyse de l'impact sur la circulation, la permission demandée aurait un impact négatif inacceptable sur le voisinage, car aucune preuve sous la forme d'une évaluation de l'impact sur la circulation n'a été présentée.

[16] Les deux critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité n'est pas en mesure d'accorder la demande.

[17] **LE COMITÉ DE DÉROGATION** n'autorise donc pas la permission demandée.

*Dissidente*  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »  
JOHN BLATHERWICK  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« Colin Haskin »  
COLIN HASKIN  
MEMBRE

« Arto Keklikian »  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

*Dissidente*  
SHARON LÉCUYER  
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 **1<sup>er</sup> août 2025**.

« Cheryl Williams »  
CHERYL WILLIAMS  
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE PAR INTÉRIM

#### **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 21 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](mailto: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<sup>e</sup> 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](#)

*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