

**DÉCISION
PERMISSION**

| | |
|----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 26 janvier 2024 |
| Groupe : | 1 - Urbain |
| Dossier : | D08-02-22/A-00227 |
| Demande : | Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaire/requérante : | 927 Wellington Street Inc. |
| Adresse de la propriété : | 927, rue Wellington |
| Quartier : | 15 - Kitchissippi |
| Description officielle : | Partie des lots 1, 2 et 16, plan enregistré 89 |
| Zonage : | TM11 |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 17 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite modifier l'utilisation légale non conforme du bâtiment commercial existant.
- [2] À l'audience du 7 décembre 2022, le Comité a reporté l'examen de la demande pour donner le temps à la requérante d'obtenir un avis juridique concernant l'utilisation légale non conforme. La requérante souhaite maintenant aller de l'avant avec sa demande.

PERMISSION DEMANDÉE

- [3] La propriétaire nécessite la permission du Comité pour changer l'utilisation légale non conforme d'une station-service automobile à une utilisation ~~de vente, la location et d'entretien d'équipement lourd et de véhicules~~ **servant à la vente au détail, à la location à court et à long terme et à la vente de matériel de construction léger, et aux fins d'approvisionnement, de réparation et d'entretien liés aux projets de construction.**
- [4] La demande indique également que la propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Adam Thompson et Murray Chown, agents de la requérante, et Michael Polowin, avocat de la requérante, sont présents. M. Thompson présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [6] M. Thomson demande que la demande soit modifiée comme suit :
- « La propriétaire nécessite la permission du Comité pour changer l'utilisation légale non conforme d'une station-service automobile à une utilisation ~~de vente, la location et d'entretien d'équipement lourd et de véhicules~~ **servant à la vente au détail, à la location à court et à long terme et à la vente de matériel de construction léger, et aux fins d'approvisionnement, de réparation et d'entretien liés aux projets de construction.** »
- [7] M. Polowin déclare que la modification décrit plus précisément les activités sur le bien-fonds et reflète les termes du contrat de bail de l'exploitant. Aucune objection n'étant soulevée, la demande est modifiée en conséquence.
- [8] Résumant l'historique de la propriété, M. Polowin explique qu'un ancien locataire et exploitant de la station-service a abandonné la propriété en juillet 2016 et qu'elle a été mise en location le mois suivant. Un nouveau bail a été signé en février 2017. M. Polowin fait référence à l'inscription et à la location subséquente de la propriété comme preuve de l'intention de la propriétaire de continuer à utiliser la propriété à des fins légales non conformes.
- [9] M. Thompson fait valoir que l'ancienne station-service et l'utilisation actuelle de la propriété sont similaires en termes de bruit, d'odeurs et de répercussions sur la circulation, et que la nouvelle utilisation est souhaitable à cet endroit parce qu'elle desservira les projets de construction et d'entretien des bâtiments dans le centre-ville, ainsi que les résidents des environs pour des projets plus modestes. Il fait remarquer en outre que, dans ce cas, une demande de permission est plus appropriée qu'une modification du Règlement de zonage parce que l'exploitation actuelle est censée être temporaire et que la propriété sera éventuellement réaménagée.
- [10] Les urbanistes Margot Linker et Jean-Charles Renaud répondent aux questions du Comité. Mme Linker indique que, à la suite d'une plainte, la Ville a délivré un avis d'infraction concernant le changement d'utilisation de la propriété. M. Renaud explique que, selon la proposition, une modification du Règlement de zonage peut nécessiter la présentation de certaines études

techniques, notamment des études d'impact sur le bruit et la circulation.

[11] À la suite d'une discussion sur les études techniques à l'appui de la demande et d'une question connexe du Comité, M. Renaud explique que, selon la proposition, une modification au Règlement de zonage peut exiger la présentation de certaines études techniques, y compris des études d'impact sur le bruit et la circulation.

[12] Timothy Marc, conseiller juridique de la Ville, affirme que l'ancienne station-service a cessé ses activités en 2017 et a été remplacée par une nouvelle utilisation et que, par conséquent, la requérante n'a plus le droit de demander une permission de changement d'utilisation en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Par ailleurs, si la position de la requérante est que l'utilisation de la propriété n'a pas changé, mais seulement évolué ou augmenté en intensité, il soutient que la meilleure chose à faire n'est pas de demander la permission de changer l'utilisation, mais de contester l'avis de violation. Lorsque le Comité lui demande la raison pour laquelle il n'a pas contesté l'avis de violation, M. Thompson répond qu'il n'a pas eu cette discussion avec sa cliente.

[13] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- L. Hoad, de l'Association communautaire de Hintonburg, est d'accord avec la position de la Ville selon laquelle l'utilisation de la propriété a changé considérablement et affirme que la nouvelle utilisation a un impact négatif beaucoup plus important sur la communauté environnante.
- Z. Guo, voisin, fait part de ses préoccupations concernant les répercussions des activités sur le site, notamment les odeurs, la pollution de l'air, le bruit et les vibrations des équipements, le stockage de produits chimiques et de propane à proximité de son bâtiment, et l'écoulement régulier de l'eau sur sa propriété en raison de l'utilisation de nettoyeurs à haute pression.
- C. Parrot, voisine, soulève d'autres objections liées à l'intensité des activités sur le site, notamment le bruit continu et les émanations des moteurs diesel, ainsi que les camions, équipements et autres véhicules qui se garent dans les rues et sur les trottoirs adjacents et gênent la circulation. Mme Parrot fournit des preuves photographiques à l'appui de ses observations.

[14] En réponse aux observations orales, M. Polowin indique qu'une augmentation de l'intensité de l'utilisation n'invalide pas les droits légaux de non-conformité.

[15] À l'issue de l'audience, 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

[16] Le Comité a le pouvoir d'autoriser le changement d'une utilisation légalement non conforme existante en une autre utilisation similaire ou plus compatible 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 l'impact sur le secteur environnant. Il est également nécessaire que l'utilisation légalement non conforme se poursuive jusqu'à la date de la demande au Comité.

Éléments de preuve

[17] 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 une justification de l'aménagement, un plan, des illustrations, l'information sur les arbres, une lettre d'un avocat, une note du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 janvier 2024, recommandant le refus; reçu le 7 décembre 2023, recommandant le refus de la demande;
- Services juridiques de la Ville, note reçue le 8 janvier 2024, sans aucune observation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 10 janvier 2024, sans aucune objection; daté du 7 décembre 2023, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 12 décembre 2023, sans aucune observation; daté du 6 décembre 2023, sans aucune observation;
- L. Hoad, Association Communautaire de Hintonburg, courriel daté du 15 janvier 2024, avec des préoccupations;
- Z. Guo, voisin, lettre reçue le 16 janvier 2024, avec des préoccupations;
- C. Parrott, voisin, courriel daté du 15 janvier 2024, s'opposant à la demande;

- D. Wood-Memic, voisin, courriel daté du 16 janvier 2024, avec des préoccupations.

Effet des observations sur la décision

- [18] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [19] Au vu des preuves fournies, le Comité n'est pas convaincu que la permission demandée réponde à la condition préalable à la poursuite de l'utilisation non conforme ou aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [20] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville « recommande le refus » de la demande, soulignant que « sans preuve que l'utilisation de la station-service automobile s'est effectivement poursuivie sur le terrain visé jusqu'à la date de dépôt de la demande, le personnel s'oppose à la demande de permission en question parce que la requérante n'est pas autorisée à changer l'utilisation ».
- [21] Le Comité prend note également des observations écrites et orales des résidents des environs, ainsi que de leurs photographies qui démontrent clairement un changement dans le type d'utilisation de la propriété, ou un changement d'intensité suffisamment important pour être considéré comme une nouvelle utilisation, qui n'est ni semblable à l'utilisation d'une station-service ni plus compatible avec les utilisations permises dans la zone Rue principale traditionnelle.
- [22] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que les preuves fournies ne sont pas suffisantes pour démontrer la poursuite de l'utilisation de la station-service automobile afin de satisfaire à cette condition préalable à l'approbation.
- [23] Le Comité estime également que, comme le changement d'utilisation ne s'intègre pas bien dans la zone, la permission demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, non souhaitable pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [24] Par ailleurs, le Comité estime que la nouvelle utilisation a créé des nuisances inacceptables sur les propriétés voisines et le quartier en général.
- [25] Enfin, le Comité conclut qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée pour démontrer que l'utilisation actuelle est similaire à l'ancienne utilisation de station-service ou plus compatible, et que les preuves fournies par les résidents ont montré de manière convaincante que la nouvelle utilisation est en fait moins compatible.
- [26] LE COMITÉ DE DÉROGATION ne permet donc pas le changement d'utilisation.

« *Ann M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
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 **26 janvier 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 **15 février 2024**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 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
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436