



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATIONS MINEURES/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) : D08-02-21/A-00083
Propriétaire(s) : Sabrina Mtanos
Adresse : 482, rue Preston
Quartier : 14 - Somerset
Description officielle : partie du lot 1541; Preston Ouest, plan 38
Zonage : TM[86]
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 19 mai 2021 et le 20 avril 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

En mai 2021, le Comité de dérogation a ajourné la demande pour permettre à la propriétaire de réaliser une étude sur le bruit, et la propriétaire souhaite maintenant aller de l'avant avec la demande telle qu'elle a été soumise à l'origine.

La propriétaire souhaite construire une terrasse commerciale extérieure de 115 mètres carrés sur le toit qui pourra accueillir 30 personnes et sera exploitée en lien avec l'Avenue Café qui est situé au rez-de-chaussée.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

- a) Permettre qu'une terrasse commerciale extérieure soit située à 5,21 mètres au-dessus du niveau du sol existant, alors que le règlement permet une hauteur maximale de 2,0 mètres pour une terrasse extérieure au-dessus du niveau du sol existant.
- b) Permettre qu'une terrasse commerciale extérieure soit située à moins de 30 mètres d'un lot situé dans une zone résidentielle (la limite ouest sera de 14,1 mètres), alors que le règlement interdit les terrasses extérieures dans toute

cour ou face à une zone résidentielle ou contiguë à une zone résidentielle, ou dans une allée contiguë à une zone résidentielle, à moins qu'elles ne soient situées à un minimum de 30 mètres d'une zone résidentielle.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 19 mai 2021, le Comité a reçu une demande d'Ainsley Dunstone, agent de la propriétaire, pour ajourner la demande. Lors de l'audience, M. Dunstone a indiqué que sa cliente allait entreprendre une étude sur le bruit et qu'il demandait donc que la demande soit ajournée *sine die*. Le Comité a demandé qu'une copie de l'étude soit mise à sa disposition ainsi qu'à celle des voisins qui ont fait part de leurs préoccupations par écrit.

Avec l'accord de toutes les parties, la demande a été ajournée *sine die*.

Lors de la nouvelle audience du 20 avril 2022, le président a fait prêter serment à M. Dunstone, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient respectées. M. Dunstone a présenté au Comité un bref exposé sur les résultats de l'étude sur le bruit entreprise par la requérante.

Masha Wakula, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande soulignant que : « La partie occupée de la terrasse se trouve dans l'empreinte du bâtiment en question. La terrasse proposée donne sur les rues Adeline et Preston et sur les propriétés commerciales de la zone TM

au nord et à l'est, sur le toit de la propriété à utilisation polyvalente de la zone TM au sud et sur le toit de la propriété résidentielle de la zone résidentielle à l'ouest, à une distance de 14,1 mètres ».

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés voisines.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans le contexte de la rue Preston, sous réserve de certaines conditions, et qu'elle permettra l'augmentation des activités d'un commerce sans compromettre le paysage de rue, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel, car un restaurant est une utilisation permise en vertu de la désignation de Rue principale traditionnelle de la propriété en question, et la proposition préserve le caractère des environs. Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition, sous réserve de certaines conditions, est compatible avec le secteur environnant. De plus, le Comité est convaincu que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront pas d'incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise donc les dérogations demandées **sous réserve des conditions suivantes** :

1. L'emplacement et la taille de la terrasse seront conformes au plan d'étage de la terrasse déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 21 avril 2022.
2. Tous les éclairages de la terrasse seront atténués, discrets et correctement protégés pour éviter tout débordement de lumière avec des coupures nettes.
3. Toute reproduction sonore amplifiée ou musique en direct sur la terrasse est interdite, en tout temps.
4. La limite des heures d'ouverture de la terrasse est de 15 h à 23 h, sept jours sur sept.
5. L'exploitation de la terrasse est autorisée du 1^{er} avril au 31 octobre.
6. Un écran d'intimité en bois de deux mètres de hauteur, doublé de plexiglas, sera installé des côtés sud et ouest de la terrasse, conformément aux recommandations de l'étude sur le bruit et aux plans déposés au dossier.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 19 mai 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-21/A-00083
Owner(s) / Propriétaire(s): Sabrina Mtanos
Location / Emplacement: 482 Preston Street

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Bonnie Oakes Charron”

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

This is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
April 29, 2022/ 29 avril 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier