

**DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	30 août 2024
Groupe :	1 - Urbain
Dossier :	D08-02-24/A-00064
Demande :	Déroгations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Sabrina Mtanos
Adresse de la propriété :	482, rue Preston
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	partie du lot 1541, plan enregistré 38
Zonage :	TM[86]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	21 août 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Lors de l'audience du 1^{er} mai 2024, le Comité a ajourné la demande pour donner le temps à la propriétaire de consulter la communauté.
- [2] La requérante souhaite diffuser de la musique (son amplifié) sur une terrasse commerciale extérieure, située sur le toit, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [3] En avril 2022, le Comité a accordé une demande de dérogation mineure (D08-02-21/A-00083) pour permettre l'aménagement d'une terrasse commerciale extérieure sur le toit sous réserve des conditions suivantes :
 - a) 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.
 - b) Tous les éclairages de la terrasse seront atténués, discrets et correctement protégés pour éviter tout débordement de lumière avec des coupures nettes.
 - c) Toute reproduction sonore amplifiée ou musique en direct sur la terrasse est interdite, en tout temps.

- d) La limite des heures d'ouverture de la terrasse est de 15 h à 23 h, sept jours sur sept.
- e) L'exploitation de la terrasse est autorisée du 1^{er} avril au 31 octobre
- f) 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.

[4] La requérante demande à présent une dispense supplémentaire afin de permettre l'amplification du son sur la terrasse existante et un écran d'intimité plus bas (moins de deux mètres de hauteur).

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [5] La requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :
- a) Permettre une terrasse commerciale extérieure avec un écran de 1,72 mètre de hauteur faisant face à la zone résidentielle, alors que le Règlement de zonage exige que les terrasses commerciales situées à moins de 30 mètres des zones résidentielles soient protégées de cette zone par une structure, un écran ou un mur d'au moins 2 mètres de hauteur.
 - b) Permettre qu'une terrasse commerciale extérieure soit située à 5,21 mètres au-dessus du niveau du sol, alors que le Règlement exige que les terrasses commerciales extérieures ne soient pas situées à plus de 2 mètres au-dessus du niveau du sol.
 - c) Permettre l'amplification du son sur une terrasse commerciale située à moins de 14,1 mètres d'une zone résidentielle, alors que le Règlement de zonage ne permet pas l'amplification du son sur une terrasse commerciale située à moins de 30 mètres d'une zone résidentielle.
- [6] 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

- [7] Tyler Yakichuk, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité. Après l'ajournement de l'audience prévue pour la demande, M. Yakichuk indique qu'il a contacté l'Association communautaire de Dalhousie et le bureau du conseiller de quartier pour consultation, mais qu'il n'a pas réussi à les joindre. En réponse à une

question du Comité, M. Yakichuk confirme qu'il savait que la propriété avait enfreint les conditions antérieures du Comité ainsi que le Règlement de zonage.

- [8] Jacob Bolduc, qui agit également à titre d'agent de la requérante, reconnaît les préoccupations de la communauté à l'égard de la proposition et précise que, bien que la requérante ait reçu un avis d'infraction en vertu du Règlement de zonage, aucune contravention n'a été émise en violation du Règlement sur le bruit. M. Bolduc souligne que la requérante a l'intention de mieux contrôler le niveau de bruit sur le site à l'avenir en mettant en œuvre les mesures recommandées dans l'étude sur le bruit déposée avec la demande, y compris un système de contrôle du niveau sonore (dosimètre de bruit) qui alerterait les propriétaires si le son dépassait le niveau de décibels autorisé.
- [9] En réponse à une question concernant la hauteur de l'écran, M. Bolduc explique que la hauteur demandée de 1,72 mètre suit les recommandations de l'étude sur le bruit, mais ne respecte pas la hauteur minimale exigée par le Règlement de zonage. Il précise qu'il ne peut confirmer si un écran a été installé conformément à la condition (6) de la décision précédente du Comité.
- [10] M. Yakichuk note que l'écran existant a été installé en avril 2024, en remplacement, mais il ne peut confirmer la hauteur de l'écran précédent.
- [11] M. Yakichuk affirme que l'écran atténuera le bruit au-dessous de 45 décibels. En réponse aux questions du Comité, il précise qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu d'autres infractions aux autres conditions de la décision précédente du Comité.
- [12] En réponse à une question du Comité concernant la consultation publique avec les résidents du voisinage, M. Bolduc fait remarquer que le bureau de la conseillère a d'abord offert d'aider à retrouver toutes les infractions liées au site en question, mais qu'il n'a pas fourni de réponse supplémentaire. Il note également que l'Association communautaire de Dalhousie a rejeté sa demande de discussion. En réponse à une question du Comité, M. Bolduc explique la fonction du dosimètre de bruit proposé, tel que recommandé dans l'étude sur le bruit. Il note qu'il n'est pas au courant de l'existence de dosimètres de bruit dans la ville.
- [13] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- E. Hanlon, résidente, présente une vidéo et un diaporama au nom de M. Isaacs, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité. En réponse à une question du Comité, Mme Hanlon confirme que des bruits perturbateurs ont été entendus au-delà de 1 h 30 après l'installation de l'écran en avril.
 - N. Bernardi, résidente, souligne que la propriétaire n'a pas fait d'efforts pour atténuer les niveaux de bruit après avoir reçu des lettres de préoccupation. Elle déclare que le niveau sonore est excessif et qu'il a une incidence négative sur sa vie.

- S. Schmidt, résident, indique que l'échantillonnage du bruit de fond a été effectué en 2022 et qu'il n'a pas été mesuré le long de la rue Adeline en raison des travaux de construction qui ont été achevés depuis. Il souligne que la terrasse est exploitée comme une installation privée et n'est pas ouverte au public.
- K. Moreau, résidente, fait part de ses préoccupations au sujet des événements privés organisés sur la propriété, ainsi que du volume du son et des basses. Elle fait remarquer que la propriété est considérée comme un restaurant ou un lieu social, mais qu'elle n'est pas accessible au public. Mme Moreau ajoute que la requérante n'a pas tenté de la joindre depuis l'ajournement.
- D. MacPherson, résident, souligne qu'il a eu son premier enfant en janvier et que les fenêtres de la chambre de l'enfant s'entrechoquent lorsque la terrasse est utilisée. Il s'inquiète du volume du son et des basses, de la demande d'amplification du son et de l'effet de la barrière sonore pour les personnes qui vivent au-dessus. Il fait également remarquer qu'il n'a pas été contacté par la requérante ou l'association communautaire depuis l'ajournement.
- M. Isaacs, résidente, s'est dite préoccupée par les violations du Règlement sur le zonage et le bruit, par les violations de la décision précédente du Comité et par le volume du son provenant de la propriété. Elle indique également que la requérante n'a pas tenté de la joindre depuis l'ajournement.

[14] M. Bolduc confirme que l'étude sur le bruit a été mise à jour en février 2024, afin d'appuyer cette demande, mais qu'elle s'appuyait sur les mesures sonores originales effectuées en janvier 2022. En réponse à une question du Comité, Mme Linker explique que les Services d'ingénierie des infrastructures de la Ville examinent les études sur le bruit conformément aux lignes directrices de la Ville. Elle fait remarquer que le personnel n'a pas demandé de mise à jour de l'étude sur le bruit lors de l'examen de la demande.

[15] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE REFUSE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[16] 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

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 lettre d'accompagnement/justification de l'aménagement, les plans, un accès au rapport d'information, une étude sur le bruit, une pétition de soutien, 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 24 avril 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 19 août 2024, sans aucune objection; reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection;.
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 19 août 2024, avec des observations; reçu le 23 avril 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 13 août 2024, sans aucune observation;
- Services des règlements municipaux, courriel reçu le 19 août 2024, avec des préoccupations;
- A. Lebeau, résident, courriel reçu le 7 août 2024, s'opposant à la demande;
- R. Ghasemi, résident, courriel reçu le 7 août 2024, s'opposant à la demande;
- A. Templeman, résident, courriel reçu le 8 août 2024, s'opposant à la demande;
- R. et C. Dinelle, résidents, courriel reçu le 8 août 2024, s'opposant à la demande;
- B. Colby, résident, courriel reçu le 8 août 2024, s'opposant à la demande;
- A. Storie, résident, courriel reçu le 9 août 2024, s'opposant à la demande;
- P. Cianci, résident, appel téléphonique le 9 août 2024, s'opposant à la demande; appel téléphonique le 19 avril 2024, s'opposant à la demande;

- C. Boucher, président de l'Association communautaire de Dalhousie, courriel reçu le 13 août 2024, s'opposant à la demande;
- N. Bernardi, résidente, courriel reçu le 13 août 2024, s'opposant à la demande; reçu le 29 avril 2024, s'opposant à la demande;
- M. Isaacs, résidente, courriel reçu le 13 août 2024, s'opposant à la demande; reçu le 26 avril 2024, s'opposant à la demande;
- S. Gauthier et H. Ruck, résidents, courriel reçu le 19 août 2024, s'opposant à la demande;
- T. Flesher, résident, courriel reçu le 19 août 2024, s'opposant à la demande;
- E. Myles, résident, courriel reçu le 19 août 2024, s'opposant à la demande;
- E. Hanlon, résidente, courriel reçu le 19 août 2024, s'opposant à la demande; reçu le 17 mai 2024, avec des préoccupations; reçu le 30 avril 2024, s'opposant à la demande;
- Conseillère Ariel Troster, quartier 14, courriel reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande; reçu le 19 avril 2024, s'opposant à la demande;
- S. Schmidt, résident, courriel reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande; reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande;
- C. MacDonald, résident, courriel reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande;
- R. M. Slater, résident, courriel reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande;
- Sydney Towers Co-op, courriel reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande;
- J. Hamilton, résident, courriel reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande;
- K. Richards, résident, courriel reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande;
- V. Krascsenics, résident, courriel reçu le 20 août 2024, s'opposant à la demande;
- M. Sharpe, résident, courriel reçu le 21 août 2024, s'opposant à la demande;

- R. Snow, résident, courriel reçu le 15 avril 2024, s'opposant à la demande;
- F. Cianci, résident, courriel reçu le 19 avril 2024, s'opposant à la demande;
- B. Hendry, résident, courriel reçu le 29 avril 2024, s'opposant à la demande;
- R. Boutilier, résident, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant à la demande;
- K. Moreau, résidente, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant à la demande;
- E. Hanlon et autres, pétition de voisinage avec 35 signatures, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant à la demande;
- J. Larocque and J. Baldwin, résidents, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant à la demande;
- J. Blagdon, résident, courriel reçu le 30 avril 2024, s'opposant à la demande;
- D. MacPherson, résident, courriel reçu le 1^{er} mai 2024, s'opposant à la demande.

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 les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [20] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « l'étude sur le bruit confirme que la présence de clients et du type de haut-parleur proposé, placé comme il est décrit dans l'étude et orienté vers la façade du bâtiment en question, peut être autorisée tout en respectant la limite de jour (entre 7 h et 23 h). Si la terrasse doit être utilisée pendant les heures de nuit (de 23 h à 7 h), des mesures d'atténuation devront être prises conformément à l'étude sur le bruit ». Cependant, le Comité note également que la méthodologie de l'étude sur le bruit peut être incompatible avec la façon dont la propriété est prétendument utilisée actuellement, à savoir en tant que lieu d'événements privés. Le Comité note également qu'à la page 6 de l'étude sur le bruit, il est indiqué qu'aucune mesure de bruit n'a été effectuée le long de la rue Adeline en raison des travaux de construction qui se déroulaient à ce moment-là.

- [21] Le Comité estime que les preuves présentées sont insuffisantes, en particulier une étude sur le bruit réalisée à l'aide de mesures effectuées récemment le long de la rue Adeline, démontrant que la terrasse commerciale sur le toit avec système d'amplification du son pourrait être exploitée sans créer une situation indésirable pour les résidents du secteur. Sans la présentation d'une telle étude sur le bruit, le Comité ne peut conclure que, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, les dérogations demandées sont souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [22] Le Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition ne préserve pas le caractère du quartier.
- [23] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage qui prévoit une séparation entre une terrasse commerciale avec système d'amplification du son et la zone résidentielle, plus sensible.
- [24] Enfin, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, ne sont pas mineures, car la proposition aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [25] Les quatre critères prévus par la loi n'étant pas respectés, le Comité ne peut pas accorder la demande.
- [26] LE COMITÉ DE DÉROGATION n'autorise donc pas les dérogations demandées.

Ann M. Tremblay
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

John Blatherwick
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

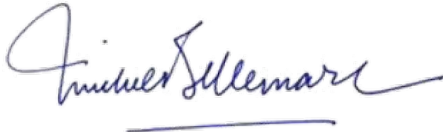
Simon Coakeley
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Arto Keklikian
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
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 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