

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION

Date de la décision :	14 avril 2023
Dossier :	D08-02-23/A-000046
Demande :	Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Ottawa Catholic School Board (OCSB)
Adresse de la propriété :	4140, promenade Kelly Farm
Quartier :	22 - Riverside Sud
Description officielle :	Îlot 147, plan enregistré 4M-1273
Zonage :	I1E H(15)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 avril 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une nouvelle école élémentaire de plain-pied, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction du retrait de la cour avant à 3,6 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 6 mètres.
- [3] La demande indique que la propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0146) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [4] La présidente du groupe fait prêter serment à Isabel Richer, agente de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [5] La présidente note que, comme il est indiqué dans le rapport d'urbanisme de la Ville, la désignation de zonage de la propriété doit être I1E H(15).
- [6] L'urbaniste de la Ville, Siobhan Kelly, est aussi présente à l'audience.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [7] 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

- [8] 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 du Comité peut obtenir sur demande :
- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres
 - Le rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
 - Conservation de la Nation Sud, 29 mars 2023, sans réserve
 - Services d'ingénierie des transports de la Ville, 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
 - Ministère des Transports, 23 mars 2023, sans aucune préoccupation
 - Hydro Ottawa, 29 mars 2023, sans aucune préoccupation
 - Caroline Martin, courriel date du 4 avril 2023, en opposition

Effet des observations sur la décision

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [10] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que « seulement une partie de l'école sera en retrait de 3,6 mètres de la ligne de lot avant (c.-à-d. 23 % de la façade avant) et que le reste dépasse le retrait requis de 6,0 mètres ».
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, 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.
- [14] Le Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, qui indique que la conception des écoles doit permettre une utilisation efficace du terrain en réduisant au minimum les retraits, dans la mesure du possible.
- [15] Par ailleurs, le Comité estime que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage parce que la proposition représente un aménagement ordonné qui établit une forme bâtie cohérente le long de la rue, prévoit un paysagement végétalisé dans la cour avant et assure une séparation convenable par rapport à la rue.
- [16] Enfin, le Comité est convaincu que la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera aucune incidence négative sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [17] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 27 février 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.

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

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Julia Markovich* »
JULIA MARKOVICH
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 **14 avril 2023**.



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 **4 mai 2023**, 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.

this 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