

## DÉCISION PERMISSION

<b>Date de la décision :</b>	30 mai 2025
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossier :</b>	D08-02-25/A-00066
<b>Demande :</b>	Permission en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Maple Leaf Custom Homes
<b>Adresse de la propriété :</b>	348, rue Olmstead, 220, voie Heritage Maple
<b>Quartier :</b>	12 - Rideau-Vanier
<b>Description officielle :</b>	Lot 12, îlot B, plan enregistré 381
<b>Zonage :</b>	R4UA-c
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	21 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

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

- [1] La requérante souhaite reconstruire la maison isolée légale non conforme existante et ajouter un deuxième étage afin d'y aménager un logement supplémentaire, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La propriété est un complexe immobilier qui comprend également un duplex de deux étages, qui sera aussi reconstruit avec des rajouts mineurs et un logement supplémentaire.
- [2] Lors de l'audience prévue le 16 avril 2025, le Comité a ajourné cette demande pour permettre à la requérante de réviser la permission demandée.

### PERMISSION DEMANDÉE

- [3] La requérante demande au Comité la permission d'agrandir les habitations légales non conformes existantes en vue de permettre l'ajout d'un deuxième étage et d'autoriser des rajouts mineurs.
- [4] 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**

- [5] En réponse aux questions du comité, Christine McCuaig, agente de la requérante, précise que chaque habitation isolée sera reconstruite pour contenir un logement supplémentaire, pour un total de six logements. Mme McCuaig fait remarquer qu'il n'y a pas de stationnement dans la cour avant de la propriété et que les places de stationnement existantes seront conservées. Elle ajoute également que l'asphalte existant sera remplacé par un paysagement végétalisé.
- [6] L'urbaniste Penelope Horn est également présente.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :****DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux deux critères prévus par la loi**

- [7] 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 l'impact dans les environs.

**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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, modification de la lettre d'accompagnement, plans, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 mai 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 12 avril 2025, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 20 mai 2025, sans aucune objection; reçu le 10 avril 2025, sans aucune objection;
  - Hydro Ottawa, courriel daté du 29 avril 2025, avec des observations; reçu le 11 avril 2025, avec des observations; reçu le 4 avril 2025, avec des observations;

- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 29 avril 2025, sans aucune observation.

### 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 d'avis que la permission demandée répond aux deux critères portant sur le caractère souhaitable et l'impact.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le personnel ne prévoit pas de répercussions négatives sur le domaine public ou les propriétés avoisinantes à la suite de cette demande. »
- [12] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la permission demandée aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés avoisinantes ou le quartier en général.
- [13] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que la permission 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] En outre, le Comité considère la proposition ne créera aucun impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [15] **LE COMITÉ DE DÉROGATION** permet donc l'agrandissement ou la transformation des habitations, **sous réserve que** les travaux de construction proposés soient conformes aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 12 mars 2025, en ce qui concerne la permission demandée.

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

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *Simon Coakely* »  
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 **30 mai 2025**.

« *Matthew Garnett* »

MATTHEW GARNETT

SECÉTAIRE-TRÉSORIER 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 19 juin 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.

Veillez 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