

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	29 novembre 2024
Groupe :	3- Rural
Dossiers :	D08-01-24/B-00171 et D08-01-24/B-00172 D08-02-24/A-00232 et D08-02-23/A-00233
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Phillippe Damecour et Sabina Stabryla
Adresse de la propriété :	2725, rue Rowatt
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Parties 9 à 12, plan 5R-11970
Zonage :	R1O
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour la construction de deux maisons isolées de deux étages chacune, avec un garage et une annexe résidentielle au deuxième étage dans la cour arrière, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants nécessitent l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds et concéder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 5 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00171	10,26 mètres	40,2 mètres	412,80 m ²	1 à 3	2723, rue Rowatt
B-00172	9,6 mètres	40,2 mètres	368,9 m ²	4 et 5	2725, rue Rowatt

[3] Les demandes indiquent qu'il existe une servitude enregistrée sous l'instrument CR607220.

[4] Il est proposé d'établir les servitudes/emprises suivantes :

- Sur la partie 3 au bénéfice des parties 4 et 5 pour l'accès des piétons et des véhicules.
- Sur la partie 4 au bénéfice des parties 1, 2 et 3 pour l'accès des piétons et des véhicules.

[5] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes et des annexes résidentielles proposées qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00232 et D08-02-24/00233) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

[6] Les requérants demandent au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00233 : 2725, rue Rowatt, parties 4 et 5 sur le plan 4R préliminaire :

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 10,26 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 15 mètres.
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 412,8 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 450 mètres carrés.
- c) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 6 mètres pour l'annexe résidentielle, alors que le Règlement exige une hauteur maximale de 3,1 mètres pour une annexe résidentielle.
- d) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale intérieure à 3,1 mètres pour une annexe résidentielle, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale intérieure minimale de 4 mètres pour une annexe résidentielle.

A-00232 : 2723, rue Rowatt, parties 1 à 3 sur le plan 4R préliminaire :

- e) Permettre la réduction de la largeur du lot à 9,6 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot d'au moins 15 mètres.
- f) Permettre la réduction de la superficie du lot à 386,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot d'au moins 450 mètres carrés.
- g) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 6 mètres pour l'annexe résidentielle, alors que le Règlement exige une hauteur maximale de 3,1 mètres pour une annexe résidentielle.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Le président du groupe fait prêter serment à Jennifer Murray, agente des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] Mme Murray donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité. Elle évoque des éléments de preuve démontrant que le profil des lots proposés est comparable à celui des lots actuels du secteur. Mme Murray présente un diagramme du rayon de braquage des voitures réalisé par un ingénieur, qui illustre la fonctionnalité de l'accès commun proposé et des entrées de garage à l'arrière des habitations. De plus, elle mentionne une servitude existante sur le côté est de la propriété qui contribue à la configuration asymétrique du morcellement proposé. En réponse à une question du Comité, elle confirme que les eaux de ruissellement devront être dirigées vers l'emprise municipale, et non vers la propriété contiguë. Elle indique également qu'il n'y a pas de fenêtres sur l'élévation ouest de l'annexe résidentielle proposée, et donc aucun impact direct sur les résidents voisins.
- [9] L'urbaniste Elizabeth King souligne que le paysagement végétalisé proposé est suffisant et qu'une allée piétonne est prévue pour permettre l'accès aux annexes résidentielles, ce qui sera confirmé au moment de l'obtention du permis de construire. De plus, elle confirme que la Ville n'a aucune préoccupation au sujet des dérogations proposées, et que les préoccupations soulevées précédemment concernant la fonctionnalité de l'entrée de cour et du stationnement communs proposés ont été en grande partie prises en compte.
- [10] Nancy Young, forestière de la Ville, spécialiste en aménagement intercalaire, déclare qu'en raison de la proximité du lac Mud, elle a consulté la Commission de la capitale nationale au sujet de la proposition et confirme qu'il n'y aura aucun impact sur la végétation existante.
- [11] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- J. Morris, président de l'Association communautaire du Britannia Village, soulève des préoccupations quant à la taille des annexes résidentielles proposées par rapport aux lots, et fait valoir que la propriété pourrait être aménagée sous une forme plus compatible en réduisant le nombre de places de stationnement ou en limitant à un étage la hauteur des annexes résidentielles. Il estime que les annexes résidentielles proposées sont trop hautes et trop rapprochées des voisins, et qu'elles ne respectent pas l'intention de la politique du Plan officiel en ce qui concerne les restrictions en matière de hauteur visant les annexes résidentielles.
- G. Khan, résident, fait part de son opposition à la réduction de la taille des lots, qui, selon lui, n'est pas compatible avec les lots avoisinants, et aux incidences de l'aménagement proposé sur l'accès à la lumière naturelle, le drainage, la circulation et la sécurité communautaire.
- E. Giles, résidente, se dit elle aussi préoccupée par les effets de la proposition sur l'accès à la lumière naturelle, le drainage et la perte d'arbres matures, ainsi que par son impact sur le lac Mud, qui est une zone écosensible. Selon elle, la proposition constitue un aménagement excessif qui ne correspond pas au caractère du quartier.
- K. Giles, résidente, exprime ses préoccupations concernant la perte d'arbres et l'impact sur la faune locale et s'oppose à l'échelle globale de l'aménagement proposé. Mme Giles fait valoir que, bien que l'annexe résidentielle proposée n'ait pas de fenêtres donnant sur les cours arrière des voisins, elle aurait tout de même une incidence sur la jouissance de leurs propriétés.

[12] Mme Murray répond aux préoccupations des résidents en déclarant que la requérante serait disposée à faire installer une clôture pleine afin d'atténuer encore davantage l'impact sur la vie privée des voisins.

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

Éléments de preuve

[14] 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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, registre parcellaire, information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 novembre 2024, avec des préoccupations, reçu le 10 octobre 2024, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 14 novembre 2024, sans aucune objection; reçu le 9 octobre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 4 novembre 2024, avec des observations; reçu le 11 octobre 2024, sans aucune observation;
- Hydro One, courriel daté du 12 novembre 2024, sans aucune observation; daté du 9 octobre, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 5 novembre 2024, sans aucune préoccupation; daté du 4 octobre 2024, sans aucune observation;
- J. Morris, président, Association communautaire du Britannia Village, courriel daté du 13 novembre 2024, s'opposant aux demandes;
- N. Shore, résident, courriel daté du 15 novembre 2024, s'opposant à la demande; daté du 10 octobre 2024, demandant un ajournement;
- K. Giles, résident, courriel daté du 10 octobre 2024, demandant un ajournement;
- G. Khan, résident, courriel daté du 11 octobre 2024, demandant un ajournement;
- A. Butlergeorge, résident, appel téléphonique reçu le 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes; courriel daté du 11 octobre, demandant un ajournement;
- P. Markey, courriel daté du 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes et demandant un ajournement;
- P. Duncan, courriel daté du 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- Résident anonyme, courriel daté du 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- S. Bain, résident, courriel daté du 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes;
- F. Brosseau, résident, courriel daté du 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes;

- R. H. Cheam, résident, courriel daté du 15 octobre 2024, s'opposant aux demandes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

- **DEMANDES D'AUTORISATION ACCORDÉES**
- **DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES ACCORDÉES**

Les demandes d'autorisation doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[15] En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir d'accorder une autorisation s'il est convaincu qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité doit être convaincu qu'une demande est conforme à la Déclaration de principes provinciale et tient compte des questions d'intérêt provincial en vertu de l'article 2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

Critères

(24) L'examen de l'ébauche du plan de lotissement tient compte notamment des questions de santé, de sécurité, de commodité, d'accessibilité pour les personnes handicapées et de bien-être des habitants actuels et futurs de la municipalité et porte aussi sur :

- a) l'effet de l'exploitation du lotissement proposé sur les questions d'intérêt provincial visées à l'article 2;
- b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt public;
- c) la conformité ou non de ce plan avec le plan officiel et les plans adjacents de lotissement, s'il en est;
- d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement;
 - d.1) si des logements abordables sont proposés, la mesure dans laquelle les logements proposés sont appropriés pour servir de logements abordables;
- e) le nombre, la largeur, l'emplacement des voies publiques, leurs pentes et élévations proposées, et le caractère adéquat de ces aspects, ainsi que les voies publiques reliant celles qui sont situées

dans le lotissement proposé à celles du réseau existant dans les environs et le caractère adéquat de ces voies publiques qui relient;

- f) les dimensions et la forme des lots proposés;
- g) les restrictions existantes ou proposées, s'il en est, touchant le terrain dont le lotissement est proposé ou les bâtiments et constructions dont l'édification est proposée, ainsi que les restrictions, s'il en est, touchant un terrain contigu;
- h) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;
- i) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;
- j) le caractère adéquat des emplacements scolaires;
- k) la partie du terrain, s'il en est, dans le lotissement proposé, qui, à l'exclusion des voies publiques, est destinée à être cédée ou affectée à des fins publiques;
- l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l'énergie, les stocks disponibles, les modes d'approvisionnement, l'utilisation efficiente et la conservation et
- m) les liens entre le dessin du plan de lotissement proposé et les questions de réglementation du plan d'implantation relatives à toute exploitation sur le terrain, si ce dernier se trouve également dans une zone de réglementation du plan d'implantation désignée en vertu du paragraphe 41 (2) de la présente loi ou du paragraphe 114 (2) de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. 1994, chap. 23, art. 30; 2001, chap. 32, par. 31 (2); 2006, chap. 23, par. 22 (3) et (4); 2016, chap. 25, annexe 4, par. 8 (2).

Les demandes de dérogations mineures doivent 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.

Effet des observations sur la décision

[17] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

- [18] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, sous réserve des conditions demandées acceptées l'agente des requérants.
- [19] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales.
- [20] Le Comité est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques.
- [21] Par ailleurs, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [22] En outre, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [23] 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*.
- [24] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes, en particulier sur la vie privée, et conclut que l'annexe résidentielle n'aurait pas plus d'impact sur les cours arrière adjacentes que l'unité d'habitation principale proposée. Le Comité conclut également qu'aucune preuve d'effets négatifs sur les terres écosensibles à l'est n'a été présentée. Toutefois, conscient des préoccupations soulevées par les résidents, le Comité encourage les requérants à envisager la mise en place d'une clôture ou d'un aménagement paysager afin d'intégrer la proposition de manière plus sensible dans son contexte.
- [25] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, 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.
- [26] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.

- [27] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [28] En outre, le Comité conclut que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [29] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe « A » de la présente décision.
- [30] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc les dérogations demandées **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 15 novembre 2024, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Gary Duncan »
GARY DUNAN
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
VICE-PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 **29 novembre 2024**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

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 décembre 2024**.

- **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. 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^e 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.

Veuillez 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](#)

AVIS AUX REQUÉRANTS

Si une entente d'aménagement est nécessaire, la demande doit être présentée au moins 30 jours ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation et doit comprendre tous les documents requis, notamment ceux relatifs aux transferts, aux servitudes et aux reports, ainsi que toutes les études techniques approuvées. Si vous ne remplissez pas les conditions de l'autorisation provisoire dans le délai de deux ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que votre demande « est réputée avoir été refusée ».

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

ANNEXE « A »

1. Que les propriétaires fournissent la preuve que les demandes de dérogations mineures D08-02-24/A-00232 et D08-02-24/A-00233 ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que les propriétaires fournissent au Comité la preuve du paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement n° 2022-280, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. Que les propriétaires fournissent des éléments de preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou des personnes désignées**, démontrant que les deux parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville. En outre, les propriétaires sont tenus de se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
4. Que les propriétaires concluent une entente sur les infrastructures avec la Ville d'Ottawa pour prolonger les services municipaux sur la rue Rowatt, à leurs propres frais, et déposent les garanties nécessaires pour les travaux sur l'emprise de la Ville à la satisfaction de la **Direction des approbations d'infrastructures de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, et à la satisfaction des Services juridiques de la Ville**. Les propriétaires doivent également recevoir l'approbation du Ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario pour le prolongement des services municipaux. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

5. Que les propriétaires concluent une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, à leurs propres frais, établissant les obligations entre les propriétaires et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes doit définir l'utilisation commune et l'entretien de tous les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les espaces paysagers communs.

Les propriétaires doivent s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, ou des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

6. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs;

« La propriété est située à proximité de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (route collectrice) et peut donc être exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

7. Que les propriétaires fournissent la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité. Le plan de nivellement et de

drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.**

8. Que les propriétaires soumettent un mémoire sur la viabilisation du site préparé par un ingénieur civil agréé dans la province de l'Ontario à l'approbation du gestionnaire de la **Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera au Comité. Ce mémoire doit décrire les exigences municipales en matière de viabilisation pour chaque unité d'habitation et indiquer, le cas échéant, que la capacité est suffisante dans les infrastructures municipales existantes.
9. Que les propriétaires déposent auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.
10. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » au morcellement et à la concession de servitudes/emprises pour lesquels l'autorisation est requise.