

## DÉCISION

### AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Date de la décision :</b>     | 14 février 2025  |
| <b>Groupe :</b>                  | 1 – Urbain   |
| <b>Dossiers :</b>                | D08-01-24/B-00261 et D08-01-24/B-00261<br>D08-02-24/A-00308 et D08-02-24/A-00309   |
| <b>Demandes :</b>                | Autorisation en vertu de l'article 53 de la<br><i>Loi sur l'aménagement du territoire</i><br>Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la<br><i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| <b>Requérante :</b>              | Tru-Vest Management Ltd.   |
| <b>Adresse de la propriété :</b> | 251, avenue Columbus   |
| <b>Quartier :</b>                | 13 - Rideau-Rockcliffe   |
| <b>Description officielle :</b>  | Lot 163 et partie du lot 164, plan enregistré 441  |
| <b>Zonage :</b>                  | R4UC   |
| <b>Règlement de zonage :</b>     | n° 2008-250  |
| <b>Date de l'audience :</b>      | 5 février 2025, en personne et par vidéoconférence   |

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir sa propriété en deux parcelles distinctes afin de construire deux immeubles d'habitation de trois étages, abritant chacun huit logements. L'habitation existante sera démolie.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et concéder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes seront les suivantes :

*Tableau 1 Parcelles proposées*

| Dossier | Façade  | Profondeur | Superficie           | Parties | Adresse municipale   |
|---------|---------|------------|----------------------|---------|----------------------|
| B-00261 | 10,82 m | 35,36 m    | 382,5 m <sup>2</sup> | 1 et 2  | 249, avenue Columbus |

| Dossier | Façade  | Profondeur | Superficie           | Parties | Adresse municipale   |
|---------|---------|------------|----------------------|---------|----------------------|
| B-00262 | 10,82 m | 35,36 m    | 382,5 m <sup>2</sup> | 3 et 4  | 251, avenue Columbus |

[3] Il est proposé d'établir les servitudes/emprises décrites ci-après :

- Sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4 pour l'accès et l'entretien.
- Sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 pour l'accès et l'entretien

[4] L'approbation des demandes aura pour effet de créer deux parcelles distinctes. Ces parcelles ainsi que l'aménagement proposé ne seront conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00308 et D08-02-24/A-00309) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

[5] Le requérant demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

**A-00308 : 249, avenue Columbus, parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire, l'immeuble d'habitation de trois étages abritant 8 logements, qui est proposé:**

- a) Permettre une marge de recul arrière réduite à 25 % de la profondeur du lot ou 8,91 mètres, alors que le Règlement stipule que la marge de recul arrière minimale requise est de 30 % de la profondeur du lot, mais qu'elle ne peut être inférieure à 6 mètres et ne doit pas dépasser 10,61 mètres.
- b) Permettre qu'il n'y ait pas de dispositifs solides et permanents suffisants pour entraver le stationnement des véhicules automobiles dans une partie de la cour avant, alors que le Règlement exige que la cour avant soit pourvue de dispositifs solides et permanents suffisants pour entraver le stationnement des véhicules automobiles.
- c) Permettre qu'une place de stationnement de véhicule automobile soit située dans la cour arrière, alors que le Règlement ne permet pas le stationnement de véhicule automobile sur un lot d'une superficie inférieure à 450 mètres carrés.

**A-00309 : 251, avenue Columbus, parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire, l'immeuble d'habitation de trois étages abritant 8 logements, qui est proposé :**

- d) Permettre une marge de recul arrière réduite à 25 % de la profondeur du lot ou 8,91 mètres, alors que le Règlement stipule que la marge de recul arrière minimale requise est de 30 % de la profondeur du lot, mais qu'elle ne peut être inférieure à 6 mètres et ne doit pas dépasser 10,61 mètres.
- e) Permettre qu'il n'y ait pas de dispositifs solides et permanents suffisants pour entraver le stationnement des véhicules automobiles dans une partie de la cour avant, alors que le Règlement exige que la cour avant soit pourvue de dispositifs solides et permanents suffisants pour entraver le stationnement des véhicules automobiles.
- f) Permettre qu'une place de stationnement de véhicule automobile soit située dans la cour arrière, alors que le Règlement ne permet pas le stationnement de véhicule automobile sur un lot d'une superficie inférieure à 450 mètres carrés.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [6] Peter Hume, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et qui peut être obtenue auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [7] En réponse aux questions du Comité, M. Hume explique la fonctionnalité de l'entrée de cour et de la place de stationnement proposées. De plus, il souligne que l'installation de bornes de part et d'autre de l'entrée de cour commune proposée empêchera le stationnement dans la cour avant.
- [8] M. Hume indique qu'aucune consultation préalable n'a été entreprise auprès des résidents du voisinage car il estime que les demandes sont de nature mineure. Il prend acte des observations formulées par l'Association communautaire d'Overbrook.
- [9] L'urbaniste de la Ville, Penelope Horn, confirme que l'emplacement des bornes sera examiné à l'étape du permis de construire. Mme Horn ajoute que la requérante devra obtenir un permis d'empiètement pour procéder à l'installation des bornes sur la propriété de la Ville.
- [10] L'urbaniste de la Ville, Erin O'Connell, fait remarquer que les bornes ne seront probablement pas autorisées sur la propriété de la Ville et demande qu'un plan d'implantation révisé soit soumis au Comité afin de déplacer les bornes vers la propriété en question.
- [11] M. Hume précise que les dérogations (b) et (e) visent à autoriser l'installation de bornes sur une partie de la cour avant uniquement afin de permettre aux véhicules

d'accéder à la place de stationnement dans la cour arrière. Il confirme qu'il fournira au Comité un plan d'implantation révisé montrant l'emplacement exact des bornes et la fonctionnalité des places de stationnement dans la cour arrière.

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

### **Éléments de preuve**

[13] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, résumé des parcelles, rapport d'information sur les arbres révisé, photo de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 30 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 janvier 2025, sans aucune préoccupation;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 24 janvier 2025, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 22 janvier 2025, sans aucune observation;
- N. Benama, président de l'Association communautaire d'Overbrook, courriel daté du 3 février 2025, avec des observations.

### **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**

[14] 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) le caractère adéquat des services publics et municipaux;
  - 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**

[15] 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**

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

[17] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes d'autorisation, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent de la requérante.

[18] 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.

[19] 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.

[20] 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.

- [21] En outre, le Comité considère 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.
- [22] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (le membre Blatherwick étant dissident concernant les dérogations (b) et (e)) considère également que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [23] La Majorité du Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes de dérogations mineures.
- [24] La Majorité du Comité fait remarquer qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [25] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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] La Majorité du 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, la Majorité du 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, la Majorité du Comité considère 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 ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.
- [30] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que les demandes de dérogations mineures soient accordées et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées, 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 6 février 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

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

« *John Blatherwick* »  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

*Absent*  
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 **14 février 2025**.

« *Michel Bellemare* »  
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 6 mars 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.

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 À LA REQUÉRANTE**

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](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

## ANNEXE A

1. Que la propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-24/A-00308 et D08-02-24/A-00309) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse 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 la propriétaire fournisse des éléments de preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement, 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 systèmes 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, la propriétaire est tenu 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 la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, à ses 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 et l'entretien communs de toutes les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les entrées de cour communes.

La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit à la satisfaction du **gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, d'aménagement et du bâtiment, 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 l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, d'aménagement et du bâtiment, 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 qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

5. La propriétaire doit :

Préparer une étude sur l'atténuation du bruit, conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de lutte contre le bruit dans l'environnement, 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, d'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**. La propriétaire doit conclure avec la Ville une entente qui la contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente portera également sur les engagements/avis recommandés dans l'étude approuvée, qui seront enregistrés sur le titre foncier et lieront les futurs propriétaires lors des transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source existante de bruit ambiant. 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, d'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 que l'entente a été enregistrée sur le titre.

**ou**

Concevoir les unités d'habitation en prévoyant l'ajout de la climatisation centrale à la discrétion de l'occupant et conclure une entente avec la Ville, à ses propres frais. L'entente doit être enregistrée sur le titre de propriété pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui lient le ou les futurs propriétaires lors des transferts subséquents, en avertissant les acquéreurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source de bruit environnemental existante. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant que l'entente a été enregistrée sur le titre. Les deux conditions suivantes seront incluses dans l'entente susmentionnée :

Avis sur les titres concernant le bruit :

i) « L'acheteur et/ou le locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que ce logement a été équipé d'un système de chauffage à air pulsé et que les conduits, etc. ont été dimensionnés pour accueillir la climatisation centrale. L'installation de la climatisation centrale par l'acquéreur et/ou le locataire permettra aux fenêtres et aux portes extérieures de rester fermées, garantissant ainsi que les

niveaux sonores intérieurs sont conformes aux critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique » et

ii) « L'acheteur et/ou le locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que les niveaux de bruit dus à l'augmentation de la circulation routière peuvent être préoccupants, interférant occasionnellement avec certaines activités des occupants du logement, car le niveau sonore extérieur dépasse les critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique. »

6. Que la propriétaire fournisse 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**.
7. Que la propriétaire conclue une entente de réasphaltage avec la Ville, à la satisfaction du **gestionnaire de programme de la Direction des emprises au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, et qu'elle fournisse une garantie financière conformément au Règlement sur les travaux routiers, modifié, pour poser un revêtement d'asphalte sur la surface de la chaussée de l'avenue Columbus, en face des terrains visés, jusqu'aux limites indiquées dans le plan de viabilisation du site approuvé. Lorsque le plan de viabilisation du site approuvé démontre que le réasphaltage n'est pas nécessaire en vertu de la Politique sur le réasphaltage des routes après des travaux de terrassement de la Ville, le **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**, considère que cette condition est remplie.
8. Que la propriétaire/requérante fournisse un plan d'implantation révisé indiquant l'emplacement des éléments proposés (bâtiments, entrées de cour, services, nivellement, etc.) dont la conception vise à réduire les travaux d'excavation dans les zones critiques des racines des arbres protégés et/ou à fournir un volume de sol suffisant pour planter de nouveaux arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de la**

**direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.** Le rapport d'information sur les arbres doit être révisé pour tenir compte des modifications apportées au plan d'implantation et pour indiquer avec précision les zones de protection des arbres et les mesures d'atténuation.

9. La propriétaire/requérante doit préparer et présenter un plan de plantation d'arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, indiquant l'emplacement, l'espèce et la taille finale d'au moins un nouvel arbre (calibre de 50 mm) à planter sur chaque lot, en plus des arbres de compensation exigés en vertu du Règlement sur la protection des arbres.
10. Que la propriétaire présente une preuve, 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**, attestant que le logement ou le bâtiment existant a été démoli conformément au permis de démolition. La Direction générale doit confirmer par écrit au Comité que la condition a été remplie.
11. Que la propriétaire dépose 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.
12. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à une cession et à une concession de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.