

Committee of Adjustment



Comité de dérogation

DÉCISION
MODIFICATION D'UNE CONDITION

Date de la décision	14 février 2025
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00169, D08-01-23/B-00170 et D08-01-23/B-00173
Demande :	Modification d'une condition en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Hassani Raja Mohammad Reza et Siadatmousavi Haleh
Adresse de la propriété :	470, rue Mutual
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Lot 131 et partie du lot 130, plan enregistré 300
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	5 février 2025, en personne et par vidéoconférence

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le 6 septembre 2023, le Comité de dérogation a accordé une autorisation provisoire pour une cession au 470, rue Mutual.
- [2] Les requérants demandent que la condition numéro 9 exigeant une étude sur l'atténuation du bruit soit modifiée pour exiger qu'un avertissement de bruit soit enregistré sur le titre de propriété.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Mohsen Ebrahimipour, agent des requérants, donne un bref aperçu de la demande de modification d'une condition et confirme que les logements en question ont été construits jusqu'à l'étape des cloisons sèches, y compris les fondations, la charpente, la plomberie, le système de chauffage, de ventilation et de climatisation, et les fenêtres.
- [4] M. Ebrahimipour indique que les fenêtres installées ne font face à aucune

source potentielle de bruit environnemental.

- [5] L'urbaniste de la Ville, Penelope Horn, déclare que des mesures courantes d'atténuation du bruit pourraient encore être mises en œuvre à l'étape des travaux de charpente.
- [6] L'urbaniste de la Ville, Erin O'Connell, confirme que si la condition était maintenue, les propriétaires devraient achever toute mesure corrective décrite dans l'étude sur le bruit pour que la condition soit levée.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE REFUSÉE

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.
- [9] En vertu du paragraphe 53(23) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir de modifier les conditions d'une autorisation provisoire à tout moment avant qu'une autorisation ne soit donnée. Le Comité mentionne que le rapport d'urbanisme de la Ville fait état de « préoccupations » en ce qui concerne la demande de modification d'une condition, soulignant que selon le paragraphe 10.2.1 du Plan officiel, les propositions d'aménagement portant sur de nouvelles utilisations du sol sensibles au bruit doivent faire l'objet d'une étude sur le bruit si elles sont situées dans un rayon de 100 mètres d'une artère existante ou proposée. Le rapport fait également ressortir que la propriété en question « se trouve à proximité de nombreuses sources de bruit existantes, notamment à environ 33 mètres de la rue McArthur, qui est considérée comme une artère et un couloir prioritaire de transport en commun, ainsi qu'à moins de 100 mètres de sources de bruit fixes situées au 435, avenue McArthur et au 440, avenue McArthur ». En outre, le rapport indique que « [l]a prolifération du bruit environnemental peut avoir un impact négatif sur la qualité de vie et la santé humaine, et que l'objectif de la lutte contre le bruit environnemental est de fournir des orientations afin de distinguer les utilisations du sol qui sont sensibles au bruit des utilisations du sol qui sont des sources de bruit ». De plus, le rapport établit qu'une condition exigeant une étude sur le bruit et une entente d'aménagement enregistrée sur le titre est recommandée « pour mettre en œuvre toutes les mesures d'atténuation du bruit recommandées et traiter également tous les engagements ou avis recommandés dans l'étude approuvée ».
- [10] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la condition 9 imposée dans sa décision du 15 septembre 2023 est à la fois raisonnable et nécessaire parce qu'elle est conforme aux politiques du Plan officiel de la Ville concernant la lutte contre le bruit environnemental et les mesures d'atténuation du bruit qui peuvent être exigées à la suite d'une étude sur le bruit.
- [11] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande de modification d'une condition soit refusée.

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

This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](https://ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
[Ottawa.ca/Comitedederogation](https://ottawa.ca/Comitedederogation)
cded@ottawa.ca
613-580-2436