DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT, DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	11 avril 2025
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00275 D08-02-24/A-00318 et D08-02-24/A-00319
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Requérants :	Haniyeh Etesam et Ali Tohidi
Adresse de la propriété :	60, avenue Hampton
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 2769, plan enregistré M-47
Zonage :	R3K
Règlement de zonage :	n^{o} 2008-250
Date de l'audience :	2 avril 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

[1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée de deux étages et demi. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

[2] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds.

[3] Le terrain disjoint est représenté par la partie 2 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Il aura une façade de 7,06 mètres, une profondeur de 29,26 mètres et une superficie de 206,57 mètres carrés. Cette parcelle sera située au 60B, avenue Hampton.

[4] Le terrain conservé, indiqué comme la partie 1 sur ledit plan, aura une façade de 8,18 mètres, une profondeur de 29,26 mètres et une superficie de 239,34 mètres carrés. Son adresse municipale sera le 60A, avenue Hampton.

[5] L'approbation de la demande aura pour effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00318 et D08-02-24/A-00319) ont été déposées et seront entendues en même temps que la présente demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00318, 60A, avenue Hampton, partie 1 sur le plan 4R, une moitié de la maison jumelée proposée :

a) Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 19 % de la profondeur du lot, soit 5,51 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 30 % de la profondeur du lot, soit 8,78 mètres dans le cas présent.

b) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 19 % de la superficie du lot, soit 45,57 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de cour arrière minimale de 30 % de la superficie du lot, soit 71,80 mètres carrés dans le cas présent.

c) Permettre la réduction de la marge de recul du garage par rapport au mur avant de l'habitation à 0,3 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 0,6 mètre pour le garage par rapport au mur avant de l'habitation.

d) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

A-00319, 60B, avenue Hampton, partie 2 sur le plan 4R, une moitié de la maison jumelée proposée :

e) Permettre la réduction de la marge de recul arrière à 19 % de la profondeur du lot, soit 5,50 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul arrière minimale de 30 % de la profondeur du lot, soit 8,78 mètres dans le cas présent.

f) Permettre la réduction de la superficie de la cour arrière à 19 % de la superficie du lot, soit 39,24 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de cour arrière minimale de 30 % de la superficie du lot, soit 61,97 mètres carrés dans le cas présent.

g) Permettre la réduction de la marge de recul du garage par rapport au mur avant de l'habitation à 0,3 mètre, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 0,6 mètre pour le garage par rapport au mur avant de l'habitation.

h) Permettre la réduction de la largeur du lot à 7,06 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 7,05 mètres.

i) Permettre la réduction de la superficie du lot à 206,57 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 225 mètres carrés.

j) Permettre un garage attenant faisant face à l'avant, alors que le Règlement ne permet pas un garage faisant face à l'avant, selon les conclusions d'une analyse du caractère du paysage de rue.

AUDIENCE PUBLIQUE

[7] Le 5 février 2025, l'audience des demandes est reportée afin de permettre aux requérants de demander des dérogations mineures supplémentaires.

Résumé des observations orales

[8] Ali Tohidi et Joseph Vahidi, agents des requérants, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que l'on peut obtenir sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.

[9] En réponse aux questions du Comité, M. Tohidi confirme que deux voisins ont fait part de leur appui à la proposition de garage faisant face à l'avant, malgré les conclusions de l'analyse du caractère du paysage de rue, pour éviter toute incidence sur le stationnement sur rue.

[10] L'urbaniste Penelope Horn fait remarquer que l'approbation de ces demandes devrait être liée aux plans en rapport avec les dérogations, afin de tenir compte de toute modification à apporter aux plans pour séparer l'entrée de cour de l'allée piétonne.

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

Éléments de preuve

[12] 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, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 mars 2025, avec des préoccupation; reçu le 30 janvier 2025, demandant un ajournement;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 26 mars 2025, sans aucune objection; reçu le 14 mars 2025, sans aucune objection; reçu le 27 janvier 2025, sans aucune objection;

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 mars 2025, avec des observations; reçu le 6 mars 2025, avec des observations; reçu le 24 janvier 2025, avec des observations;

- Hydro One, courriel reçu l19 mars 2025, sans aucune observation;

- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 25 mars 2025, sans aucune observation; reçu le 22 janvier 2025, sans aucune observation;

- Conseil scolaire du district d'Ottawa-Carleton, courriel reçu le 27 janvier 2025, avec des observations;

- G. et J. Labatut, résidents, courriel reçu le 11 mars 2025, appuyant les demandes; reçu le 3 février 2025, appuyant les demandes;

- J. Marshall, résident, courriel reçu le 17 mars 2025, appuyant les demandes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

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

La demande d'autorisation doit satisfaire aux critères prévus par la loi

[13] 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 pour une dérogation

[14] 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. 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 sur son impact dans les environs.

Effet des observations sur la décision

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

[16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande d'autorisation, sous réserve des conditions demandées acceptées par les agents des requérants.

[17] 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.

[18] 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.

[19] 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.

[20] 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.

[21] Au vu des preuves fournies, le Comité considère également que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[22] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » au sujet des demandes de dérogations mineures, soulignant que le « garage attenant proposé fait perdre de l'importance à l'entrée principale et peut favoriser la prédominance de l'automobile dans ce quartier ».

[23] Le Comité (le membres Coakeley et Keklikian étant dissidents quant aux dérogations (d) et (j)) fait remarquer qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.

[24] 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.

[25] 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.

[26] 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.

[27] En outre, le 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.

[28] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande d'autorisation soit accordée et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.

[29] **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 3 mars 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 **11 avril 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 1er mai 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. 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, 4e 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 connexes (D08-02-24/A-00318 et D08-02-24/A-00319) 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 nº 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 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, démontrant que les 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, 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 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, indiquant le nivellement existant et proposé des parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, a été présenté à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.

5. Les propriétaires doivent :

   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, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée. Les propriétaires doivent conclure avec la Ville une entente qui les contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente traitera également de tout engagement/avis recommandé dans l'étude approuvée, qui sera enregistré sur le titre foncier et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source existante de bruit dans l'environnement (artère,

autoroute, aéroport, etc.). 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.

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 leurs 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 acheteurs 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 qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété. 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'acheteur 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 ».

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 les propriétaires concluent 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 fournissent 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 Hampton, 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 la personne désignée, considère que cette condition est remplie.

7. Que les propriétaires/requérants concluent une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à leurs propres frais, et 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. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de la propriété (s'il y a lieu). L'entente comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, préparé par IFS et daté du 27 novembre 2024, ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur des arbres à protéger (arbre 1) seront conservées pendant 2 ans après la délivrance du permis d'occupation, puis rendues aux propriétaires uniquement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé, qu'ils peuvent être conservés et qu'ils demeurent structurellement stables. Les propriétaires conviennent que si, de l'avis de la forestière, du forestier de la Ville et du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, le rapport indique qu'un arbre dépérit et doit être enlevé, les garanties pour cet arbre, dans leur totalité, seront retenues définitivement.

8. Que les propriétaires/requérants présentent un plan de plantation d'arbres, préparé 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 de tous les arbres de compensation exigés en vertu du Règlement sur la protection des arbres.

9. Que les propriétaires satisfassent aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou qu'ils accordent une servitude selon les besoins, ce qui est autorisé par la présente.

10. 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 la demande d'autorisation.

11. 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 » à une cession pour laquelle l'autorisation est requise.