

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	16 mai 2025
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00014, D08-01-25/B-00015, D08-01-25/B-00016, D08-01-25/B-00018 D08-02-25/A-00016
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 :	Tina Martins-Campagna, Fernando Martina, Albertina Martins
Adresse de la propriété :	280, 282, 284, rue Somerset Est, 105, avenue Sweetland et 146, avenue Russell
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	Lot 35, lots D, E, et F et partie du lot 23, plan enregistré 81868
Zonage :	R4UC [480]-c
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	7 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les requérants souhaitent construire quatre immeubles d'habitation de trois étages abritant 10 logements, conformément aux plans qui accompagnent les demandes. Les bâtiments qui se trouvent sur le bien-fonds seront démolis.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour le morcellement du bien-fonds, la concession de servitudes/emprises et la conclusion d'une entente portant l'utilisation et les travaux d'entretien communs. La propriété est représentée par les parties 1 à 21 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-00014	16,01 mètres	28,95 mètres	463,5 m ²	1 à 6, 21	146, avenue Russell
B-00015	19,66 mètres	23,62 mètres	464,1 m ²	7 à 12	284, rue Somerset
B-00016	17,90 mètres	30,48 mètres	482,m ²	13 à 17	282, rue Somerset
B-00018	18,28 mètres	46,15 mètres	765,2 m ²	18 à 20	105, avenue Sweetland

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

B-00014 : 146, avenue Russell, parties 1 à 6 et 21

- Sur les parties 3, 4 et 6 au bénéfice des parties 7 à 20 pour l'accès piétonnier et l'entretien.

B-00015 : 284, rue Somerset, parties 7 à 12

- Sur les parties 9 et 10 au bénéfice des parties 1 à 6 et 13 à 21 pour l'accès piétonnier et l'entretien.

B-00016 : 282, rue Somerset, parties 13 à 17

- Sur les parties 15 et 16 au bénéfice des parties 1 à 12 et 18 à 21 pour l'accès piétonnier et l'entretien.
- Sur la partie 17 au bénéfice des parties 1 à 12 et 18 à 21 pour l'accès piétonnier et l'entretien.
- Sur la partie 17 au bénéfice des parties 1 à 6 et 18 à 21 pour l'accès des véhicules.

B-00018 : 105, avenue Sweetland, parties 18 à 20

- Sur la partie 20 au bénéfice des parties 1 à 17 et 21 pour l'accès piétonnier et l'entretien.
- Sur la partie 20 au bénéfice des parties 1 à 6 et 21 pour l'accès piétonnier et l'entretien.

[4] La construction proposée sur les parties 7 à 12 ne sera conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-25/A-00016) a été déposée et sera entendue en même temps que les présentes demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00016 : 284, rue Somerset Est, parties 7 à 12, immeuble d'habitation proposé :

- a) Permettre la réduction de la superficie de la cour intérieure à 0,0 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de la cour intérieure d'au moins 41,89 mètres carrés.
- b) Permettre la réduction de l'aire de paysagement végétalisé à 21,9 mètres carrés, alors que le Règlement exige une aire de paysagement végétalisé d'au moins 25 mètres carrés.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Rosaline Hill, agente des requérants, présente une série de diapositives dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité.
- [7] Répondant aux questions du Comité, Mme Hill confirme qu'il n'est pas question d'établir officiellement un accès commun pour les locataires de tous les immeubles aux aires d'agrément extérieures communes, et affirme que chaque lot sera doté de sa propre aire d'agrément extérieure, notamment le long des façades de la rue Somerset Est et de l'avenue Russell pour les parties 7 à 12, qui ne comprendront pas de cour intérieure.
- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- S. Higham, résident, appuie les demandes dans l'ensemble, mais il exprime des préoccupations concernant la perte possible d'ensoleillement et de couvert forestier. De plus, M. Higham propose qu'une servitude soit accordée pour l'accès public des piétons et que les bâtiments soient conçus de manière à permettre la présence de commerces de détail au rez-de-chaussée.
 - Y. Jiang, résident, fait part de ses préoccupations concernant le niveau de bruit possible, le manque de places de stationnement disponibles, en particulier en hiver, la perte d'ensoleillement et le stockage des déchets.

- D. Marin, résident, soulève d'autres préoccupations concernant le manque de places de stationnement disponibles, l'impact de la circulation sur la sécurité des piétons et la perte d'ensoleillement.

- [9] En réponse aux préoccupations des résidents, Mme Hill confirme que le Règlement de zonage permettrait des utilisations commerciales.
- [10] En réponse aux questions du Comité, l'urbaniste Dylan Geldert confirme qu'une analyse des ombres n'est pas nécessaire en l'occurrence, car elles ne dépassent pas les restrictions de hauteur du Règlement de zonage.
- [11] Mme Hill note que des logements de différentes tailles sont proposées pour répondre aux besoins d'une population diversifiée et précise qu'aucun stationnement n'est requis. Elle fait valoir que plusieurs services de commodités sont accessibles à distance de marche et que le quartier est desservi par les transports en commun. En outre, Mme Hill explique que les immeubles situés au 146, avenue Russell, au 282, rue Somerset et au 105, avenue Sweetland seraient dotés d'enceintes à déchets dans la cour arrière et que l'immeuble du 284, rue Somerset comprendrait une aire de stockage intérieure des déchets.
- [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 révisée, plans révisés, rapport d'information sur les arbres révisé, extrait du registre parcellaire, photo de l'enseigne affichée et déclaration de l'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} mai 2025, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 30 avril 2025, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 17 avril 2025, avec des observations;
 - Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 16 avril 2025, sans aucune observation;
 - S. Higham, résident, courriel daté du 2 mai, avec des observations.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

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

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).

La demande de dérogations mineures doit 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, en partie.

- [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'agente des requérants.
- [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, le Comité considère également que la dérogation (b) respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [23] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle la dérogation (b) entraînerait 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, la dérogation (b) est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.
- [25] Le Comité estime également que la dérogation (b) respecte 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 la dérogation (b) respecte 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 la dérogation (b) est mineure, car elle n'aura aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

- [28] Par contre, au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la membre S. Lécuyer ayant exprimé sa dissidence) n'est pas convaincue que la dérogation (a) satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [29] Plus précisément, la Majorité du Comité estime que les preuves présentées ne sont pas suffisantes pour démontrer que la dérogation (a) est souhaitable du point de vue de la planification et de l'intérêt public, ou qu'elle respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, étant donné que la proposition ne prévoit pas d'autre solution pour l'aire d'agrément extérieure commune.
- [30] **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.
- [31] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que la demande de dérogations mineures soit accordée en partie et que la dérogation (b), au Règlement de zonage soit autorisée, **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 6 mai 2025, en ce qui concerne la dérogation (b). La dérogation (a) n'est pas autorisée.

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

Intérêt déclaré
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
(dissidence notée)
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 **16 mai 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 5 juin 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. 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.

Veillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

D08-01-25/B-00014, D08-01-25/B-00015,
D08-01-25/B-00016, D08-01-25/B-00018,
D08-02-25/A-00016

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 présentent une preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée**, que les bâtiments existants ont été démolis ou déplacés en vertu d'un permis de construire.
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 présentent la preuve, à la satisfaction **du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, et du chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée**, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants de drainage des fondations, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau (puits) reliés à l'infrastructure de la ville et que ces systèmes ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si les services traversent la ligne de morcellement proposée ou ne sont pas indépendants, les propriétaires devront les déplacer ou construire de nouveaux systèmes à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à leurs propres frais. La Direction générale doit confirmer par écrit au Comité que cette condition a été remplie.
4. Que les propriétaires présentent un rapport sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, démontrant une conception du système de la gestion des eaux pluviales pour le contrôle des eaux pluviales du site après l'aménagement par rapport aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement pluvieux de 100 ans. Le rapport doit être jugé satisfaisant et approuvé par 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**.

Si le rapport sur la gestion des eaux pluviales comprend des techniques d'infiltration, les propriétaires doivent présenter un dossier géotechnique à l'appui, préparé par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, pour approbation par 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.

Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville pour construire le système de gestion des eaux pluviales requis, y compris en déposant les garanties nécessaires. Une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville indiquant que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété doivent être transmises au Comité de dérogation.

S'il y a lieu, les propriétaires doivent obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

Si le système de gestion des eaux pluviales traverse les limites de propriété ou si l'accès au système se fait sur plusieurs propriétés, les propriétaires demanderont l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du système de gestion des eaux pluviales ou pour enregistrer une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun sur le titre de propriété des propriétés, le tout aux frais des propriétaires.

5. Que les propriétaires soumettent une étude sur la viabilisation du site préparée par un ingénieur civil agréé dans la province de l'Ontario décrivant les exigences municipales en matière de viabilisation, y compris le débit d'incendie requis, pour chaque unité d'habitation et indiquant, si nécessaire, que la capacité est suffisante dans les infrastructures municipales existantes. L'étude 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.**
6. 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 de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.**
7. Les propriétaires doivent :
 - a) 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

- b) 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. »

8. 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 en ce qui concerne l'utilisation et l'entretien communs de toutes les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les aires communes, les entrées de cour communes et l'aménagement paysager commun.

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 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 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 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.

9. 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 la rue Somerset, de l'avenue Sweetland et/ou de l'avenue Russell, 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.
10. Que les propriétaires cèdent à la Ville, sans aucuns frais pour celle-ci, un triangle de visibilité d'angle non grevé, mesurant 9 m sur 3 m, à l'intersection de la rue Somerset et de l'avenue Russell, respectivement. Le triangle de visibilité d'angle doit être déterminé par un levé officiel. Les propriétaires doivent fournir un plan de renvoi pour l'enregistrement, indiquant le triangle de visibilité d'angle, à l'**arpenteur-géomètre de la Ville** pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels. Les propriétaires doivent fournir à l'arpenteur-géomètre

de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit le triangle de visibilité d'angle requis. Le Comité exige une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant que le transfert du triangle de visibilité d'angle à la Ville a été enregistré. Tous les frais seront assumés par les propriétaires.

11. Que les propriétaires/requérants présentent un rapport d'information sur les arbres révisé, 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 des personnes désignées**. Ce rapport préparé par un arboriculteur doit identifier tous les arbres protégés en vertu du Règlement sur la protection des arbres de la Ville et satisfaire aux normes des Lignes directrices de la Ville sur les rapports d'information sur les arbres, y compris une évaluation des impacts liés au plan d'implantation et des mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.
12. 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.
13. 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, aux concessions de servitudes et à l'entente portant sur l'utilisation et l'entretien commun pour lesquels l'autorisation est requise.