

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	30 mai 2025
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00023 D08-02-25/A-00031 et D08-02-25/A-00032
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 :	Lin Shuhua et Huang Yonglong
Adresse de la propriété :	196, rue Clare
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lots 19 et 20, plan enregistré 308
Zonage :	R3R-c
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	21 mai 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, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison isolée existante sera démolie.
- [2] Ces demandes ont été ajournées lors de l'audience prévue le 19 mars 2025, afin de permettre aux requérants de demander des dérogations supplémentaires. Les requérants ont également révisé leurs plans.

AUTORISATION REQUISE

- [3] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après .

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00023	9,94 m	20,14 m	199,8 m ²	1	259A, croissant Westhaven
Conservée	8,95 m	20,14 m	181 m ²	2	259B, croissant Westhaven

- [4] L'approbation de la demande aura pour effet de créer des parcelles distinctes sur lesquelles l'aménagement proposé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-25/A-00031 et D08-02-25/A-00032) ont été déposées et seront entendues en même temps que la présente demande.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00031 : 259A, croissant Westhaven, partie 1 sur le plan 4R préliminaire, une moitié de la maison jumelée proposée :

- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.
- b) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale d'angle à 2,68 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale d'angle d'au moins 4,29 mètres.
- c) 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-00032 : 259B, croissant Westhaven, partie 2 sur le plan 4R préliminaire, une moitié de la maison jumelée proposée :

- d) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 10 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 8 mètres.
- e) 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.

- [6] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] Chang Sun, agent des requérants, présente 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.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Sun précise qu'une partie des marches d'entrée proposées serait construite dans les limites du triangle de visibilité de 6 mètres sur 6 mètres le long du croissant Westhaven et de la rue Clare. Il affirme que cela est autorisé en vertu du Règlement de zonage.
- [9] L'urbaniste Erin O'Connell explique que le Règlement de zonage exige un triangle de visibilité afin d'éviter toute obstruction des lignes de visibilité à l'intersection. Elle précise que les marches peuvent empiéter sur le triangle de visibilité à condition que leur hauteur soit inférieure à 0,75 mètre.
- [10] En réponse à d'autres questions du Comité, M. Sun souligne que les dérogations demandées concernant la hauteur du bâtiment sont nécessaires pour permettre la construction de la terrasse sur le toit proposée. M. Sun fait état de quatre exemples d'habitations de trois étages dans le quartier. Lorsqu'on lui demande plus de détails, M. Sun ne peut confirmer quand ces habitations de trois étages ont été construites, mais, selon lui, que certaines pourraient être « historiques » et antérieures à la mise en œuvre du Règlement de zonage actuel.
- [11] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- B. Lamy, résident, exprime ses préoccupations quant à la hauteur proposée, soulignant que les autres habitations du quartier sont conformes au Règlement de zonage. Il se dit également préoccupé par la réduction de la marge de recul et des espaces verts, les répercussions possibles sur l'intimité et l'absence de consultation communautaire.
 - T. Gray, président de l'Association communautaire de Westboro, s'est dit préoccupé par l'absence de consultation communautaire.
- [12] Interrogé par le Comité, Huang Yonglong, l'un des requérants, confirme que l'enseigne a été affichée sur la propriété avant les deux audiences prévues, mais qu'il n'a pas mené de consultation communautaire.
- [13] En réponse aux questions du Comité concernant les lettres de préoccupation déposées par les résidents du quartier, M. Sun déclare qu'un plan privé de gestion de la neige serait mis en œuvre pour atténuer les problèmes liés au stockage de la neige et que des mesures de protection de la vie privée seraient discutées avec les voisins. Il confirme également que le stationnement dans la cour avant ne serait pas permis dans la marge de recul avant.

[14] L'urbaniste Penelope Horn est également présente.

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

Éléments de preuve

[16] 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, extrait du registre parcellaire, analyse du paysage de rue, plans, 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 14 mai 2025, sans aucune préoccupation; reçu le 13 mars 2025, demandant un ajournement;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 20 mai 2025, sans aucune objection; reçu le 14 mars 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 29 avril 2025, avec des observations; reçu le 6 mars 2025, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 29 avril 2025, sans aucune observation; reçu le 12 mars 2025, sans aucune observation;
- Hydro One, courriel daté du 19 mars 2025, sans aucune observation;
- E. Lin, résident, courriel daté du 12 mai 2025, exprimant ses préoccupations;
- S. Walker, résident, courriel daté du 20 mai 2025, s'opposant au projet;
- T. Gray, président de l'Association communautaire de Westboro, courriel daté du 20 mai 2025, exprimant ses préoccupations; reçu le 17 mars 2025, avec des observations; reçu le 14 mars 2025, demandant un ajournement; reçu le 10 mars 2025, avec des observations.

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

[17] 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

[18] 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

[19] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde la demande d'autorisation et les demandes de dérogations mineures, en partie.

- [20] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent des requérants.
- [21] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est d'avis 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.
- [22] Le Comité est également d'avis 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.
- [23] 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.
- [24] 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.
- [25] Au vu des preuves fournies, le Comité considère également que les dérogations b), (c) et (e) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [26] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations (b), (c) et (e) entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [27] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations (b), (c) et (e) 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.
- [28] Le Comité estime également que les dérogations (b), (c) et (e) respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [29] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations (b), (c) et (e) 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.
- [30] En outre, le Comité considère que les dérogations (b), (c) et (e), tant individuellement que cumulativement, sont mineures car elles n'auront aucune

incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.

- [31] Au vu des preuves fournies, les membres A. M. Tremblay et S. Lécuyer considèrent que les dérogations (a) et (d) respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [32] À l'inverse, les membres J. Blatherwick et A. Keklikian ne sont pas convaincus que des preuves suffisantes aient été présentées pour démontrer que les dérogations (a) et (d) respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, qui est de limiter la hauteur de construction dans cette zone résidentielle.
- [33] Conformément aux *Règles de procédure* du Comité, une dérogation faisant l'objet d'un vote ex aequo est réputée refusée.
- [34] **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.
- [35] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que les demandes de dérogations mineures soient accordées en partie et que les dérogations (b), (c) et (e) 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 9 avril 2025, en ce qui concerne les dérogations (b), (c) et (e). Les dérogations (a) et (d) ne sont pas autorisées.

« Ann M. Tremblay »
Appuyant les dérogations (a) et (d)
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
Opposé aux dérogations (a) et (d)
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
Opposé aux dérogations (a) et (d)
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
Appuyant les dérogations (a) et (d)
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 **30 mai 2025**.

« *Matthew Garnett* »

MATTHEW GARNETT
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER PAR INTÉRIM

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 19 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.

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 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.
2. Que les propriétaires fournissent des éléments de preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou des personnes désignées**, démontrant que les 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.
3. 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**.
4. 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 du croissant Westhaven, 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.

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 portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, à leurs propres frais, établissant les obligations entre les propriétaires et les futurs propriétaires proposés. L'entente doit définir l'utilisation et l'entretien communs de toutes les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations.

Les 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.

7. Que les propriétaires cèdent à la Ville, sans aucuns frais pour celle-ci, un triangle de visibilité non grevé, mesurant 3 mètres le long du croissant Westhaven et 9 mètres le long de la rue Clare. Le triangle de visibilité doit être déterminé par un levé officiel. Les propriétaires doivent fournir un plan de renvoi pour l'enregistrement, indiquant le triangle de visibilité, 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 requis. Le Comité exige une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant que le transfert du triangle de visibilité à la Ville a été enregistré. Tous les frais seront assumés par les propriétaires.
8. Que les propriétaires/requérants fournissent un plan de nivellement et de viabilisation indiquant l'emplacement des services existants et des arbres protégés existants. Les nouveaux services, si nécessaire, doivent être implantés de manière à avoir le moins d'impact possible sur les arbres protégés et le couvert forestier, 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**.
9. 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.

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 un morcellement pour lequel l'autorisation est requise.