

DÉCISION

AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	16 mai 2025
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00048 à D08-01-25/B-00052 D08-02-25/A-00059 à D08-02-25/A-00063
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>
Requérante :	8473169 Canada LTD.
Adresse de la propriété :	2663, chemin Innes
Quartier :	2 - Orléans Ouest-Innes
Description officielle :	Partie du lot 13, concession 2
Zonage :	AM11
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 mai 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir la propriété en cinq parcelles distinctes en vue de la construction de huit maisons en rangée, soit quatre maisons en rangée sur une seule parcelle et quatre autres maisons en rangée sur des parcelles individuelles, conformément aux plans déposés avec la demande.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et concéder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 8 sur le plan 4R préliminaire joint aux demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00048	3,03 mètres	55,62 mètres	875 mètres carrés	7 et 8	2651, 2653, 2655, 2657, chemin Innes

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
					(Lot 1)
B-00049	8,28 mètres	27,58 mètres	258,3 mètres carrés	5 et 6	2659, chemin Innes (Lot 2)
B-00050	5,71 mètres	21,27 mètres	121,4 mètres carrés	4	2661, chemin Innes (Lot 3)
B-00051	5,71 mètres	21,27 mètres	121,6 mètres carrés	3	2663, chemin Innes (Lot 4)
B-00052	6,26 mètres	27,93 mètres	206,2 mètres carrés	2	2665, chemin Innes (Lot 5)

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

- Sur la partie 8 au bénéfice des parties 5 et 6, pour l'accès des véhicules et des piétons et le stationnement.
- Sur les parties 8 et 6 au bénéfice des parties 2, 3 et 4, pour l'accès des véhicules et des piétons et le stationnement.

[4] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes et un aménagement qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-25/A-00059, A-00060, A-00061, A-00062, A-00063) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

[5] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00059 : 2651, 2653, 2655, 2657, chemin Innes, parties 7 et 8 sur le plan 4R préliminaire (Lot 1), îlot de maisons en rangée proposées :

- a) Permettre que 0 % de la façade le long de la ligne avant soit occupée par des murs de bâtiment à moins de 3,0 mètres de la ligne avant, alors que le Règlement exige qu'au moins 50 % de la façade le long de la ligne avant et de la ligne latérale d'angle soit occupée par des murs de bâtiment situés à moins de 3,0 mètres de la ligne avant.

- b) Permettre la réduction du pourcentage de vitrage transparent à 0 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée donnant sur le chemin Innes, alors que le Règlement prévoit qu'au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée, mesurée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4,5 mètres, faisant face à une rue publique, doit être composée de vitrage transparent et de portes d'accès pour les résidents.

A-00060 : 2659, chemin Innes, parties 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire (lot 2), maison en rangée proposée :

- c) Permettre la réduction du pourcentage de vitrage transparent à 19,2 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée donnant sur le chemin Innes, alors que le Règlement prévoit qu'au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée, mesurée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4,5 mètres, faisant face à une rue publique, doit être composée de vitrage transparent et de portes d'accès pour les résidents

A-00061 : 2665, chemin Innes, partie 4 sur le plan 4R préliminaire (lot 3), maison en rangée proposée:

- d) Permettre la réduction du pourcentage de vitrage transparent à 19,2 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée donnant sur le chemin Innes, alors que le Règlement prévoit qu'au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée, mesurée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4,5 mètres, faisant face à une rue publique, doit être composée de vitrage transparent et de portes d'accès pour les résidents.

A-00062 : 2663, chemin Innes, partie 3 sur le plan 4R préliminaire (lot 4), maison en rangée proposée :

- e) Permettre la réduction du pourcentage de vitrage transparent à 19,2 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée donnant sur le chemin Innes, alors que le Règlement prévoit qu'au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée, mesurée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4,5 mètres, faisant face à une rue publique, doit être composée de vitrage transparent et de portes d'accès pour les résidents.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Avant l'audience, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de S. Malenfant, résident, pour laisser le temps à toutes les parties ayant un intérêt juridique dans la propriété d'être dûment informées et représentées et aux tribunaux de se prononcer sur la propriété.

- [7] Peter Hume, agent de la requérante, n'est pas d'accord avec la demande d'ajournement, affirmant que la propriété du bien est confirmée dans le registre parcellaire et que la demande a été signée par la propriétaire en titre.
- [8] Le Comité procède à l'examen de la demande sans délai.

Résumé des observations orales

- [9] M. Hume 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 et répond aux questions du Comité.
- [10] En réponse aux questions du Comité, M. Hume indique que la partie 1 du plan de renvoi préliminaire concerne un futur élargissement de la route. Il précise que la demande propose une seule ouverture avec une emprise commune afin d'assurer la cohérence des façades.
- [11] L'urbaniste de la Ville, Nivethini Jekku Einkaran, souligne les préoccupations quant au caractère fonctionnel du site et à la facilité de manœuvre en ce qui concerne les places de stationnement réservées aux résidents et celle réservée aux visiteurs.
- [12] M. Hume affirme qu'il accepterait d'ajouter une condition relative à la facilité de manœuvre à l'autorisation provisoire. L'urbaniste de la Ville, Erin O'Connell, fournit la formulation recommandée pour cette condition.
- [13] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

Éléments de preuve

- [14] 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, registre parcellaire, 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 5 mai 2025, avec des préoccupations; reçu le 1^{er} mai 2025, demandant un ajournement;
 - 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 16 avril 2025, sans aucune objection;

- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel daté du 15 avril 2025, sans aucune observation;
- Conseil scolaire du district d'Ottawa-Carleton, courriel reçu le 25 avril 2024, avec des observations;
- S. Malenfant, résident, courriel daté du 4 avril 2025, s'opposant aux demandes et demandant un ajournement.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

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

Les demandes d'autorisation doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[15] 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

[16] 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

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

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

[19] 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.

[20] 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.

[21] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.

[22] En outre, le Comité estime 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.

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

[24] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « certaines préoccupations » au sujet des demandes de dérogations mineures, soulignant que « plus d'espace pourrait être nécessaire pour les véhicules dans la place de stationnement pour visiteurs et les places de stationnement perpendiculaires à la place de stationnement pour visiteurs afin de pouvoir manœuvrer en toute sécurité pour entrer dans l'allée et en sortir, bien que cela ne soit pas une exigence du

zonage ». Le rapport souligne également que « le plan révisé prévoit des abris d'auto pour les places de stationnement de l'îlot avant de maisons en rangée. Le personnel n'est pas en mesure de vérifier si les places de stationnement respecteraient les dimensions minimales requises, car les poteaux des abris d'auto ne sont pas indiqués. Des dérogations mineures pourraient être nécessaires au moment de l'obtention du permis de construire ».

- [25] Le Comité fait remarquer qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [26] 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.
- [27] 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.
- [28] 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.
- [29] En outre, le Comité considère que les dérogations demandées sont mineures, car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [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 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 aux dates estampillées par le Comité de dérogation, soit le 2 mai 2025 et le 5 mai 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
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.

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

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

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

Si vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

AVIS À LA REQUÉRANTE

Si une entente d'aménagement est nécessaire, la demande doit être présentée au moins 30 jours ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation et doit comprendre tous les documents requis, notamment ceux relatifs aux transferts, aux servitudes et aux reports, ainsi que toutes les études techniques approuvées. Si vous ne remplissez pas les conditions de l'autorisation provisoire dans le délai de deux ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que votre demande « est réputée avoir été refusée ».

This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
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 la propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes D08-02-25/A-00059 à D08-02-25/A-00063 ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse au Comité la preuve du paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement n° 2022-280, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. Que la propriétaire/requérante fournisse un plan d'implantation révisé indiquant l'emplacement des éléments proposés (bâtiments, entrées de cour, services, nivellement, etc.) dont la conception vise à réduire les travaux d'excavation dans les zones critiques des racines des arbres protégés et/ou à fournir un volume de sol suffisant pour planter de nouveaux arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**. Le rapport d'information sur les arbres doit être révisé pour tenir compte des modifications apportées au plan d'implantation et pour indiquer avec précision les zones de protection des arbres et les mesures d'atténuation.
4. Que la propriétaire/requérante fournisse un plan de plantation des arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, indiquant les emplacements, les espèces ou la taille finale d'au moins un nouvel arbre (calibre de 50 mm) sur chaque lot, en plus de tous les arbres de compensation requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres.
5. Que la propriétaire présente la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau reliés à l'infrastructure de la ville et que ces systèmes ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils traversent la ligne de morcellement proposée ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais. La Direction générale doit confirmer par écrit au Comité que la condition a été remplie.

6. Que la propriétaire soumette 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.**
7. Que la propriétaire présente 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, la propriétaire doit 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 la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville afin de construire le système de gestion des eaux pluviales requis, y compris, éventuellement, de fournir 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, la propriétaire doit 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, la propriétaire demandera 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 de la propriétaire.

8. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé dans la province de l'Ontario, 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.**
9. Que la propriétaire prépare 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 l'Examen des projets d'aménagement, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.** La propriétaire doit conclure avec la Ville une entente qui la contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente 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.
10. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire 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 murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les aménagements paysagers communs.

La propriétaire doit 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.

11. Que la propriétaire fournisse une analyse des trajectoires de giration des véhicules (AutoTURN) afin de confirmer que les utilisateurs du stationnement pour visiteurs et du stationnement contigu pour résidents puissent manœuvrer pour entrer dans les places et en sortir sans avoir à faire marche arrière dans le chemin Innes, 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.**
12. Que la propriétaire dépose auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.
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 la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à une cession et une concession de servitude/emprise pour lesquelles l'autorisation est requise.