

DÉCISION**AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	1 ^{er} août 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-01-25/B-00138 et D08-01-25/B-00139 D08-02-25/A-00155, D08-02-25/A-00161 et D08-02-25/A-00162
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 :	Ravenhill Properties Limited Partnership
Adresse de la propriété :	432 et 436, avenue Ravenhill
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie des lots 10 et 11, côté ouest de l'avenue Cole, plan enregistré 235
Zonage :	R4UA (2686) H (8.5) and R3R (2687) H (8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 juillet 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir sa propriété en deux parcelles distinctes afin de construire quatre maisons en rangée, abritant six logements supplémentaires, sur la nouvelle parcelle créée. La moitié existante de la maison jumelée sera conservée. Il est prévu démolir le garage et la maison isolée qui se trouvent sur la propriété.
- [2] Le 17 mai 2023, le Comité a accordé une autorisation provisoire (dossiers n^{os} D08-01-23/B-00138 et D08-01-23/B-00139) afin de lotir la propriété en trois lots. Cependant, les conditions de l'autorisation provisoire n'ont pas été remplies dans le délai prescrit et les demandes sont réputées avoir été refusées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUTORISATION REQUISE

[3] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour le morcellement du bien-fonds et la concession de servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 10 sur le plan 4R-35588 qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00138	35,99 mètres (Cole) 15.34 mètres (Ravenhill)	irrégulière	704,9 m ²	1, 2, 6, 8, 9 et 10	452 à 458, avenue Cole
B-00139	6,58 mètres	irrégulière	217,7 m ²	3, 4, 5 et 7	436, avenue Ravenhill

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

- Sur les parties 2 et 6 au bénéfice des parties 3, 4, 5 et 7 et du 438, avenue Ravenhill pour la circulation des piétons et des véhicules.
- Sur les parties 3 et 5 au bénéfice des parties 1, 2, 6, 8, 9 et 10 et du 438, avenue Ravenhill pour la circulation des piétons et des véhicules.

[5] 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 (dossiers n^{os} D08-02-25/A-00155, D08-02-25/A-00161 et D08-02-25/A-00162) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

A-00155 : 458, avenue Cole, unité 1 – maison en rangée proposée :

- a) Prévoir une bande tampon végétalisée réduite de 2,41 mètres dans la cour arrière, alors que le Règlement exige une bande tampon végétalisée minimale de 4,5 mètres dans la cour arrière.

A-00161 : 456, avenue Cole, unité 2 – maison en rangée proposée :

- b) Permettre la superficie du lot à 130 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.

A-00162 : 454, avenue Cole, unité 3 – maison en rangée proposée :

- c) Permettre la superficie du lot à 130 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 180 mètres carrés.

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

AUDIENCE PUBLIQUE

- [8] Avant l'audience, le Comité a reçu des demandes d'ajournement de la part du résident K. Klassen et de l'Association communautaire de Westboro.
- [9] Murray Chown et Ryan Poulton, agents de la requérante, confirment qu'ils ont examiné les demandes d'ajournement et qu'ils sont prêts à répondre aux préoccupations soulevées dans leur présentation.
- [10] Le Comité accepte de poursuivre l'ordre du jour et d'entendre les demandes sans délai.

Résumé des observations orales

- [11] M. Poulton et M. Chown présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice ou du coordonnateur du Comité.
- [12] M. Poulton confirme que le projet d'aménagement comprend quatre maisons en rangée et six logements supplémentaires, pour un total de dix logements.
- [13] En réponse aux questions du Comité, M. Chown affirme que l'emprise existante donnant accès au 438, avenue Ravenhill ne serait pas modifiée et qu'aucun projet d'aménagement n'est prévu dans l'emprise. Il indique également que la place de stationnement dans la cour arrière serait utilisée par l'un des locataires des maisons en rangée et qu'il n'y aurait pas de stationnement dans l'emprise.
- [14] L'urbaniste Dylan Geldart affirme n'avoir aucune réserve concernant la servitude/l'emprise existante. Il confirme qu'il n'existe aucune preuve de modification de la servitude depuis sa création en 1979.

[15] M. Chown demande que la condition imposée par la Ville exigeant un rapport sur la gestion des eaux pluviales ne soit pas appliquée, car le permis de construire est en attente d'approbation de ces demandes.

[16] M. Geldart explique que le rapport sur la gestion des eaux pluviales est demandé afin de montrer les schémas de drainage naturels, car le projet de construction de maisons en rangée augmenterait la surface imperméable. Il indique qu'un rapport serait nécessaire, et non une étude complète sur la gestion des eaux pluviales.

[17] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- K. Klassen soulève des préoccupations concernant le manque de consultation et l'impact du projet sur l'emprise existante menant à sa propriété.
- T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, fait part du soutien de son association à K. Klassen et à ses préoccupations.

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

Éléments de preuve

[19] 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, extrait du registre parcelle, rapport d'information sur les arbres, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 17 juillet 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 21 juillet 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 14 juillet 2025, comportant des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 juillet 2025, sans aucune observation;

- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel reçu le 4 juillet 2025, sans aucune observation;
- K. Klassen, résident, courriel reçu le 18 juillet 2025, demandant un ajournement et exprimant des préoccupations;
- Association communautaire de Westboro, courriel reçu le 18 juillet 2025, demandant un ajournement;
- M. Smith, résident, courriel reçu le 21 juillet 2025, comportant des observations;
- R. O'Brien, résident, courriel reçu le 22 juillet 2025, comportant des observations;
- S. Abdulmajeed, résident, courriel reçu le 22 juillet 2025, comportant des observations;
- A. et A. Ferguson, résidents, courriel reçu le 22 juillet 2025, s'opposant au projet;
- S. Todd, résident, courriel reçu le 22 juillet 2025, comportant des observations;
- M. et K. Buckley, résidents, courriel reçu le 22 juillet 2025, s'opposant au projet.

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**

[20] 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

[21] 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

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

[23] 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 les agents de la requérante. Après avoir examiné la condition demandée exigeant un rapport sur la gestion des eaux pluviales, le Comité estime que cette condition est à la fois raisonnable et nécessaire.

[24] Compte tenu des éléments de preuve, la Majorité du Comité (la présidente est dissidente) 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.

[25] La Majorité du 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.

- [26] Par ailleurs, la Majorité du Comité considère qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [27] En outre, la Majorité du 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.
- [28] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité considère que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [29] La Majorité du Comité note qu'aucune preuve irréfutable n'a été présentée selon laquelle les dérogations auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines.
- [30] Compte tenu des circonstances, la Majorité du 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.
- [31] La Majorité du 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.
- [32] Par ailleurs, la Majorité du 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.
- [33] En outre, la Majorité du Comité considère que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [34] **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 cette décision.
- [35] **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 au plan d'implantation déposé à la date

estampillée par le Comité de dérogation, soit le 24 juillet 2025, en ce qui concerne les dérogations demandées.

Dissidente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Colin Haskin* »
COLIN HASKIN
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« *Sharon Lécuyer* »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **1^{er} août 2025**.

« *Cheryl Williams* »
CHERYL WILLIAMS
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE 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 21 août 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 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 (D08-02-25/A-00155, D08-02-25/A-00161 et D08-02-25/A-00162) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. 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 au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants d'égouts pluviaux, d'égouts sanitaires et d'approvisionnement en eau reliés aux infrastructures de la ville et que ces services 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.
3. 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 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, 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 à ses propres frais.

4. 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.**
5. Que la propriétaire conclue 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 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 l'aménagement paysager commun.

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, de l'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.

6. Que la propriétaire conclue 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 fournisse une garantie financière conformément au Règlement sur les travaux routiers, modifié, pour poser un revêtement d'asphalte sur la surface de la chaussée de l'avenue Cole, 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.
7. 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 la procédure d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
8. Que la propriétaire fournissent une preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, que la maison isolée et le bâtiment accessoire situés au 432, avenue Ravenhill (NIP 040090173) ont été démolis ou déplacés en vertu d'un permis de construire.
9. Que la propriétaire/requérante fournisse un rapport d'information sur les arbres révisé, 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**. Ce rapport doit être préparé par un arboriculteur, identifiant tous les arbres protégés en vertu du Règlement sur la protection des arbres et répondant aux normes des lignes directrices municipales relatives aux rapports d'information sur les arbres, y compris une évaluation des répercussions liées au plan d'implantation actuel et des mesures d'atténuation précises lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.

10. Que la propriétaire cède à la Ville, sans frais pour celle-ci, un triangle de visibilité sans entrave, mesurant 3 m sur 3 m, à l'intersection de l'avenue Ravenhill et de l'avenue Cole. Le triangle de visibilité doit être déterminé par un levé officiel. La propriétaire doit 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. La propriétaire est tenue de 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 exigé. 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 la propriétaire.
11. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou qu'elle accorde une servitude selon les besoins, ce qui est autorisé par les présentes.
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 la cession et à la concession de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.