

## DÉCISION

### AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES

<b>Date de la décision :</b>	13 février 2026
<b>Groupe :</b>	2 – Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-25/B-00300 D08-02-25/A-00284 et D08-02-25/A-00285
<b>Demandes :</b>	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>
<b>Requérant :</b>	R. Krystiyan
<b>Adresse de la propriété :</b>	51, avenue St. Claire
<b>Quartier :</b>	8 - Collège
<b>Description officielle :</b>	Lots 1675, 1676, 1677, 1678, plan enregistré 375
<b>Zonage :</b>	R1FF
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	3 février 2026, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le requérant souhaite lotir sa propriété en deux parcelles distinctes afin de construire deux maisons isolées, conformément aux plans déposés auprès du Comité. La maison existante sera démolie.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] Le requérant sollicite 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 les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

*Tableau 1 Parcelles proposées*

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00292	14,12 m	27,45 m	409,2 m <sup>2</sup>	1	Maison isolée
Conservée	16,33 m	27,41 m	472 m <sup>2</sup>	2	Maison isolée

[3] La proposition n'est pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures ont été déposées.

### DÉROGATIONS DEMANDÉES

[4] Le requérant demande au Comité d'autoriser la dérogation mineure au Règlement de zonage décrite ci-après :

**A-00284 : Partie 1 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- a) Permettre la réduction de la largeur du lot à 14,12 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres;
- b) Permettre la réduction de la superficie du lot à 409,2 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés;
- c) ~~Permettre l'augmentation de la surface bâtie à 47,43 %, alors que le Règlement permet une surface bâtie maximale de 45 %.~~

**A-00285 : Partie 2 sur le plan 4R préliminaire, maison isolée proposée :**

- d) Permettre la réduction de la largeur du lot à 16,33 mètres, alors que le Règlement exige une largeur de lot minimale de 19,5 mètres;
- e) Permettre la réduction de la superficie du lot à 472 mètres carrés, alors que le Règlement exige une superficie de lot minimale de 600 mètres carrés;
- f) Permettre la réduction de la marge de recul de la cour latérale d'angle à 3,23 mètres, alors que le Règlement exige une marge de recul latérale d'angle minimale de 4,5 mètres.

[5] 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

- [6] Charlene Zandbelt, agente du requérant, présente un aperçu des demandes.
- [7] Le Comité prend note du rapport d'urbanisme de la Ville, qui recommande de supprimer la dérogation (c) demandée.
- [8] En l'absence d'objections, la demande est modifiée en conséquence.
- [9] Également présent, l'urbaniste municipal Dylan Geldart confirme que les préoccupations soulevées dans le rapport d'urbanisme de la Ville au sujet des arbres protégés sur la propriété seront prises en compte dans les conditions de l'autorisation provisoire.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

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

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

- [11] 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**

[12] 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.

### **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 la lettre d'accompagnement, des lettres d'appui, un certificat de superficie, une lettre juridique, un extrait du registre parcellaire, des plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et la déclaration de l'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 janvier 2026, sans aucune préoccupation; version révisée du rapport reçue le 30 janvier 2026, soulevant des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 janvier 2026, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 28 janvier 2026, avec observations;
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 2 février 2026, avec observations.

### **Effet des observations sur la décision**

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

[15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève « des préoccupations » à l'égard des demandes, notamment l'impact potentiel sur un « arbre prioritaire situé dans l'emprise municipale ». Pour répondre à ces préoccupations, le rapport recommande l'approbation de ces demandes sous réserve des conditions demandées et acceptées par l'agente du requérant.

- [16] D'après les éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la *Déclaration provinciale sur la planification de 2024*, qui favorise la construction de logements, le soutien de collectivités fortes et la prestation efficace d'infrastructures et d'installations de services publics pour répondre aux besoins prévus, à l'utilisation et à la gestion judicieuses des ressources ainsi qu'à la protection de la santé et de la sécurité du public.
- [17] 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 du public.
- [18] Par ailleurs, le Comité estime qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité.
- [19] En outre, le Comité estime que la proposition tient dûment compte des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.
- [20] 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*.
- [21] Le Comité note qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations entraîneraient des effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes.
- [22] 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.
- [23] 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.
- [24] 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.
- [25] En outre, le Comité considère que les dérogations demandées, tant individuellement que cumulativement, sont mineures car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [26] **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.

[27] **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 révisés déposés auprès du Comité de dérogation le 27 janvier 2026, en ce qui concerne les dérogations demandées.

*« Fabian Poulin »*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

*Absent*  
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 **13 février 2026**.

*« 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 mars 2026**.

- **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](mailto: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<sup>e</sup> 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 AU REQUÉRANT

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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)



**Comité de dérogation**  
Ville d’Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)

613-580-2436

613-580-2436

## ANNEXE « A »

1. Que le propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures D08-02-25/A-00284 et D08-02-25/A-00285 connexes ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que le propriétaire soumette, au besoin, une demande d'attribution par la Ville d'une adresse municipale pour chacune des parcelles, **à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**. La confirmation des adresses municipales attribuées sera transmise par écrit au Comité par l'Unité de l'adressage municipal des Services du Code du bâtiment.
3. Que le 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**, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres systèmes indépendants de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et de l'approvisionnement en eau, raccordés aux infrastructures municipales 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, le propriétaire devra, à ses frais, les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts et des conduites principales de la ville. La Direction générale doit confirmer par écrit au Comité que la condition a été remplie.
4. Que le 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 et incluant l'événement de récurrence centennale (100 ans). Le rapport 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**.

Si le rapport sur la gestion des eaux pluviales comprend des techniques d'infiltration, le 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**.

Le propriétaire est tenu de conclure 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, le propriétaire doit obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

5. Que le 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 disjointe et 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.**
6. Que le 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 St. Claire, en face des terrains visés, jusqu'aux limites indiquées dans le plan de viabilisation du site approuvé. Lorsque le plan de viabilisation du site approuvé démontre que le réasphaltage n'est pas nécessaire en vertu de la Politique sur le réasphaltage des routes après des travaux de terrassement de la Ville, le gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou la personne désignée, considère que cette condition est remplie.
7. Que le propriétaire et/ou le requérant fournisse un rapport d'information sur les arbres révisé, préparé à la satisfaction du **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 arboriste et répertorier tous les arbres protégés en vertu du Règlement municipal sur la protection des arbres. Il doit également respecter les normes des Lignes directrices relatives au Rapport d'information sur les arbres de la Ville, y compris une évaluation des impacts liés au plan d'implantation actuel. Le rapport doit enfin proposer des mesures d'atténuation particulières lorsque des travaux sont prévus dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.
8. Que le propriétaire et/ou le requérant fournisse un plan de viabilisation et de nivellement et un plan d'implantation intégrant les éléments/structures proposés (entrées de cour, stationnement, murs de soutènement, saillies, services, ouvrages de gestion pluviale, etc.) conçus et situés de manière à avoir le moins d'impact possible sur les arbres protégés et le couvert forestier, ainsi qu'un Rapport d'information sur les arbres révisé reflétant ces modifications, **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 le propriétaire et/ou le requérant conclue, à ses frais, une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement (LOU) avec la Ville d'Ottawa, et **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**. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (s'il y a lieu). L'entente et/ou la lettre d'engagement comprendra les exigences en matière de protection et d'atténuation relatives aux arbres détaillées dans le Règlement sur la protection des arbres et dans le rapport d'information sur les arbres approuvé (ou toute révision approuvée), ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur des arbres municipaux à protéger (arbres 1 et 2), seront retenues pendant [deux (2)] ans suivant la délivrance du permis d'occupation final, puis retournées au propriétaire uniquement après que la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur confirmant que les arbres en question sont en bonne santé, peuvent être conservés et restent structurellement stables. Le propriétaire reconnaît et accepte que si, de l'avis du forestier municipal et/ou du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, le rapport indique qu'un arbre est en déclin et/ou doit être abattu, la totalité de la garantie relative à cet arbre sera réputée confisquée.

10. Que le propriétaire et/ou le requérant fournisse un plan de plantation des arbres, préparé **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**, indiquant l'emplacement, l'espèce ou la taille ultime d'au moins un nouvel arbre (calibre de 50 mm) sur chaque lot, en plus de tous les arbres de compensation exigés en vertu du Règlement sur la protection des arbres.

La plantation dans l'emprise municipale ou en façade doit être privilégiée, lorsque l'espace le permet, afin d'embellir le paysage de rue et d'optimiser les bienfaits pour le public.

11. Le propriétaire doit céder à la Ville, sans frais pour celle-ci, un triangle de visibilité d'angle sans entrave, mesurant 3 mètres sur 3 mètres situé à l'intersection de l'avenue St. Claire et de la rue Pender. Le triangle de visibilité d'angle doit être déterminé par un levé officiel. Le propriétaire doit 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. Le propriétaire est tenu 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 coûts seront assumés par le propriétaire.

12. Que le 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 la demande d'autorisation, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**
  
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 le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » au morcellement pour lequel l'autorisation est requise, à la satisfaction du **secrétaire-trésorier du Comité de dérogation ou de la personne désignée.**