

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	30 mai 2025
<b>Groupe :</b>	3 – Rural
<b>Dossier :</b>	D08-01-25/B-00074
<b>Demande :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérants :</b>	Patricia et Robert MacGregor
<b>Adresse de la propriété :</b>	2020, chemin Lockheed Est
<b>Quartier :</b>	21 - Rideau-Jock
<b>Description officielle :</b>	Partie du lot 26, concession 2, canton géographique de North Gower
<b>Zonage :</b>	AG3
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	20 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 afin de créer un nouveau lot pour un futur aménagement résidentiel.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds.
- [3] Le terrain qui sera disjoint est indiqué sur le croquis déposé avec la demande. Il aura une façade de 117,65 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 1,47 hectare. Cette parcelle sera située au 2023, chemin Lockheed Est.
- [4] Le terrain à conserver, indiqué sur ledit croquis, aura une façade de 499,65 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 10 hectares. Cette parcelle est située au 2020, chemin Lockheed Est.
- [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] Patricia MacGregor, la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordinateur, de la coordonnatrice du Comité. Elle indique que le lot proposé donne sur une voie publique et peut être correctement desservi. Elle fait valoir que le terrain présente des sols pauvres, peu profonds et rocailleux, ainsi qu'une pente importante.
- [7] Mme MacGregor demande que la condition dans le rapport d'urbanisme de la Ville, qui exige la cession de terrain à la Ville pour un élargissement de route, ne soit pas imposée puisque le chemin Lockhead Est est une route en gravier suffisamment large pour permettre la circulation des automobiles et des tracteurs.
- [8] L'urbaniste Dylan Geldart explique que l'objectif du Plan officiel pour les propriétés assujetties à la désignation « zone de ressources agricoles » est de préserver de vastes terrains contigus destinés à être utilisés à des fins agricoles aujourd'hui et à l'avenir. Il ajoute que l'exigence d'élargissement de la route est standard pour une route collectrice et vise à répondre à divers besoins en matière de transport et d'infrastructure, notamment des voies de circulation et des pistes cyclables, des trottoirs et des sentiers, des terre-pleins paysagers et des services publics.
- [9] En réponse à la question du Comité concernant la consultation préalable à la demande avec le personnel municipal, Mme MacGregor confirme qu'elle a consulté le personnel municipal et qu'elle est au courant de son opposition à la demande.
- [10] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

### DEMANDE REFUSÉE

#### **La demande 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).

### **Éléments de preuve**

[12] 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, extrait du registre parcellaire, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 mai 2025, recommandant le refus de la demande;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 mai 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 7 mai 2025, sans aucune observation.

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

[13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et refuse la demande.

[14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville recommande le refus de la demande, soulignant que : « L'autorisation pour un nouveau lot résidentiel ne peut être envisagée que si le lot comprend une maison habitable existante qui devient excédentaire à la suite d'un regroupement agricole et si tous les autres critères connexes sont respectés. La demande d'autorisation proposée ne répond pas à ces critères, car elle favoriserait l'expansion de l'aménagement résidentiel dans une zone désignée de ressources agricoles. »

[15] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité n'est pas convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres et limite la création de nouveaux lots résidentiels dans les zones agricoles, ni qu'elle tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial.

[16] En outre, le Comité n'est pas d'avis que la proposition tient suffisamment compte des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* parce qu'elle n'est pas conforme au Plan officiel de la Ville et qu'elle n'est pas dans l'intérêt public.

[17] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande d'autorisation soit refusée.

« *Terence Otto* »  
TERENCE OTTO  
VICE-PRÉSIDENT

« *Gary Duncan* »  
GARY DUNCAN  
MEMBRE

« *Beth Henderson* »  
BETH HENDERSON  
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »  
MARTIN VERVOORT  
MEMBRE

« *Jocelyn Chandler* »  
JOCELYN CHANDLER  
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**.

« *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 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](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](#).

Veillez 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. Veillez 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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436