

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES

Date de la décision :	23 janvier 2026
Groupe :	1 – Urbain
Dossier :	D08-02-25/A-000259
Demande :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Mattamy (Rockcliffe II) Inc.
Adresse de la propriété :	615, chemin Mikinak
Quartier :	13 - Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Îlot 105, plan enregistré 4M-1559
Zonage :	R4UC[2311] and I1A
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 janvier 2026, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite construire un complexe immobilier comprenant 111 logements (60 maisons en rangée dos à dos et 51 maisons en rangée donnant sur une ruelle arrière) qui seront desservis par un réseau de rues privées à l'intérieur du lotissement, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

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

Les dérogations demandées s'appliquent aux logements situés dans les îlots suivants :

Îlots 1 à 16

- a) Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 11,42 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 10 mètres.

Îlots 1 à 5, îlot 9, îlots 13 à 16

- b) Permettre la réduction de la marge de recul à 1,05 mètre pour l'entrée d'un garage ou d'un abri d'auto donnant sur une rue privée, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 5,2 mètres pour l'entrée d'un garage ou d'un abri d'auto donnant sur une rue privée.
 - c) Permettre la réduction de la marge de recul à 1,05 mètre pour un mur d'un bâtiment résidentiel donnant sur une rue privée, alors que le Règlement exige une marge de recul minimale de 1,8 mètre pour un mur d'un bâtiment résidentiel donnant sur une rue privée.
 - d) Permettre l'absence d'écran opaque lorsqu'une terrasse ou un balcon est situé au-dessus du rez-de-chaussée et se trouve à moins de 1,5 mètre d'un mur latéral extérieur ou d'une limite latérale intérieure d'un lot zoné résidentiel, alors que le Règlement exige un écran opaque de 1,5 mètre de haut lorsqu'une terrasse ou un balcon est situé au-dessus du rez-de-chaussée et se trouve à moins de 1,5 mètre d'un mur latéral extérieur ou d'une limite latérale intérieure d'un lot zoné résidentiel.
- [3] La propriété fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-25-0063) et d'une demande de plan de copropriété (dossier n° D07-04-25-0006).

AUDIENCE PUBLIQUE**Résumé des observations orales**

- [4] Serene Shahzadeh, agente de la requérante, présente 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. En réponse aux questions des membres, Mme Shahzadeh précise que la hauteur additionnelle sollicitée vise à offrir un espace accru pour les futurs résidents et à assurer une flexibilité permettant de s'adapter au dénivelé du site.
- [5] Le Comité entend également la présentation orale de la personne suivante :
- Mme J. Thompson, de l'Association communautaire Village des Riverains, exprime son appui à la demande qui permet la création de logements abordables nécessaires, dont la conception est souhaitable. Elle fait part toutefois de préoccupations concernant le déneigement et le stationnement dans le secteur, et demande que les futurs résidents soient informés du nombre limité de places de stationnement pour visiteurs sur le site.
- [6] L'urbaniste municipale Penelope Horn répond aux questions du Comité, précisant que le site est en mesure de satisfaire fonctionnellement aux exigences minimales en matière de stationnement.
- [7] Erin O'Connell, urbaniste, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [8] 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

- [9] 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Demande et documents à l'appui, y compris la justification de l'aménagement, les plans, la photo de l'enseigne affichée et la déclaration d'affichage de l'avis;
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 8 janvier 2026, sans aucune préoccupation;
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 8 janvier 2026, sans aucune objection;
 - Hydro Ottawa, courriel reçu le 8 janvier 2026, comportant des observations;
 - J. Thompson, D. Kipp et J. Grant, l'Association communautaire Village des Riverains, courriel daté du 12 janvier, comportant des observations.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] 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*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande.
- [13] Le Comité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle les dérogations demandées auraient une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.

- [14] 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.
- [15] 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.
- [16] 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.
- [17] 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.
- [18] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que la demande soit accordée 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 élévations datées du 2 décembre 2025 ainsi qu'au plan d'implantation révisé daté du 7 janvier 2026, déposés auprès du Comité de dérogation, en ce qui a trait aux dérogations demandées.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Intérêt déclaré
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 **23 janvier 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 12 février 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. 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](#)

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