

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0026 & D02-02-25-0099

Date: January 30, 2026

Comments due date: February 27, 2026

Planner: Tracey Scaramozzino

Ward: 18 - Alta Vista

Ward Councillor: Marty Carr

Applicant: Gillian Henderson

Applicant E-mail: henderson@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Owner: TCU Developments

Site Location

1867 Alta Vista Drive.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for an Official Plan Amendment and a Zoning By-law Amendment to permit the development of a nine-storey residential building with underground parking and a Privately Owned Public Space (POPS).

Proposal Details

The subject site is bordered by Alta Vista Drive to the west, office buildings to the north and south, and a creek and vegetated lands to the east. The parcel has an area of approximately 1.21 hectares and is currently vacant. Paved surfaces are located along the north and south portions of the site, with some existing vegetation along its perimeter.

An Official Plan Amendment application has been submitted to permit development of a mid-rise, 9-storey residential building within the Neighbourhood designation, where development is generally limited to low-rise buildings up to four storeys.

A Zoning By-law Amendment application has also been submitted to rezone the subject property from the current split-zoning of Business Park Industrial Zone, Subzone 12, Maximum Floor Space Index 1.5 (IP12 F(1.5)) and Business Park Industrial Zone, Subzone 12, Urban Exception 2424, Maximum Floor Space Index 1.2 (IP12[2424]F(1.2)) to Residential Fifth Density, Subzone B, Urban Exception XXXX (R5B[XXXX]).

The proposed Urban Exception seeks the following relief from the R5B Zone:

- Reduce the required Interior Yard Setback to 2.7 metres, whereas a 6-metre setback is required for any part of a building further than 21 metres from the front lot line.
- Reduce the total required parking to a minimum of 0.25 spaces per unit, whereas 0.7 spaces per unit is required.

- Add “communal amenity area” to the list of structures notes in Section 64 – Permitted Projections above the Height Limit – of the Zoning By-law.
- Permit a maximum building height of 37 metres, where the Zoning By-law requires maximum building height to be established in an exception.

The proposed 9-storey residential building would be centrally located on the property and would include a privately owned public space (POPS) in the southwest corner of the site. A 30-metre setback is proposed from the top of the creek bank to maintain natural heritage features on the site. Vehicular access to the site is proposed by two access points along Alta Vista Drive, leading to 216 underground parking spaces.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is May 6, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34 (19) and 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council’s decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding the property address (1867 Alta Vista) and the File No. D01-01-25-0026 & D02-02-25-0099 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Tracey Scaramozzino, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-325-6976
tracey.scaramozzino@ottawa.ca

- i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,

- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

Nº de dossier : D01-01-25-0026 & D02-02-25-0099

Requérant : Gillian Henderson

Courriel du requérant : henderson@fotenn.com

Nº de tél. du requérant : 613-730-5709

Propriétaire : TCU Developments

Date : 30 janvier 2026

Date limite des commentaires : 27 février 2026

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 18 - Alta Vista

Conseillère : Marty Carr

Emplacement du site

1867, promenade Alta Vista

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de neuf étages assorti d'une aire de stationnement souterraine et d'un espace public appartenant à des intérêts privés.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est délimité par la promenade Alta Vista à l'ouest, des immeubles de bureaux au nord et au sud, ainsi que par un ruisseau et des terrains végétalisés à l'est. Couvrant une superficie d'environ 1,21 hectare, il est actuellement vacant. Des aires asphaltées recouvrent les parties nord et sud et on retrouve quelques éléments végétaux sur son périmètre.

Une demande de modification du Plan officiel a été présentée afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de neuf étages (hauteur moyenne) dans la désignation de quartier, où les aménagements sont généralement limités aux immeubles de quatre étages au maximum (faible hauteur).

Une demande de modification du Plan officiel a également été présentée en vue de faire passer le zonage fractionné du bien-fonds, c'est-à-dire Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 12, rapport plancher-sol maximal de 1,5 (IP12 F(1.5)) et Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 12, exception urbaine 2424, rapport plancher-sol maximal de 1,2 (IP12[2424]F(1.2)) à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception urbaine XXXX (R5B[XXXX]).

L'exception urbaine proposée a pour objet de permettre les dispenses suivantes du zonage R5B :

- Réduire le retrait de cour latérale intérieure requis à 2,7 mètres, alors qu'un retrait de 6 mètres est requis depuis toute partie d'un bâtiment située à plus de 21 mètres de la ligne de lot avant.
- Réduire le taux de stationnement à 0,25 place par logement au minimum, alors qu'un taux de stationnement d'au moins 0,7 place par logement est requis.
- Ajouter une « aire d'agrément commune » à la liste des notes sur les structures de l'article 64 – Saillies permises au-dessus de la limite de hauteur – du Règlement de zonage.
- Autoriser une hauteur de bâtiment maximale de 37 mètres, alors que le Règlement de zonage exige que la hauteur de bâtiment maximale soit fixée dans le cadre d'une exception.

L'immeuble résidentiel de neuf étages proposé serait érigé au centre de la propriété et disposerait d'un espace public appartenant à des intérêts privés à l'angle sud-ouest du terrain. Un retrait de 30 mètres est proposé depuis le sommet de la berge du ruisseau afin de préserver les caractéristiques naturelles de l'emplacement. Les véhicules accéderaient à l'emplacement par deux entrées donnant sur la promenade Alta Vista, qui mèneraient à 216 places de stationnement souterraines.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 6 mai 2026.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 34 (19) et 17 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[ii] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, des motifs raisonnables de le faire.

Demande d'affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D01-01-25-0026 & D02-02-25-0099 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/demdam.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc. ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains

adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;

- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement

