

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Village at the Schoolyard Inc.

File N°: D02-02-21-0140 & D07-12-21-0186

Applicant: Arjan Soor, Q9 Planning + Design

Comments due date: December 21, 2021

Applicant Address: 24 Kirkstall Avenue, Ottawa,  
ON, K2G 3M5

Development Review Planner: Molly Smith

Ward: 4 – Kanata North

Applicant E-mail: arjan@q9planning.com

Ward Councillor: Cathy Curry

Applicant Phone Number: 587-897-8731

---

### Site Location

1104 Halton Terrace

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a four-storey low-rise apartment. The proposed development will include a total of 86 dwelling units, have a gross floor area (GFA) of approximately 6,771 square metres, and provide a combined total of 121 parking spaces at and below grade.

### Proposal Details

The subject property is located south of Old Carp Road and west of Halton Terrace. The subject property measures approximately 0.7 hectares and has approximately 46 metres of frontage along Old Carp Road. The subject property is currently vacant.

Surrounding land uses include a two-storey dwelling to the west on a site zoned 'Development Reserve', low-rise residential communities to the south, a stormwater management area to the east, and rural lands outside of the Urban Boundary to the north.

The proposed four-storey apartment building will include a total of 86 dwelling units and have a gross floor area (GFA) of approximately 6,771 square metres. The proposed development will include 1,091 square metres of amenity space, including 606 square metres of communal amenity space. 121 parking spaces, including 103 residential parking spaces and 18 visitor parking spaces are proposed; 53 parking spaces will be provided at grade and 68 parking spaces will be provided below grade. 45 bicycle parking spaces are also proposed. Vehicular access is proposed to be obtained off Halton Terrace.

The subject property is currently zoned Residential Third Density, Subzone X, Schedule 183 (R3X S183). The R3X zoning permits a variety of residential uses including semi-detached dwellings, duplex dwellings and townhouse dwellings but does not permit low-rise apartment dwellings. Schedule 183 indicates that the property is subject to the provisions of Section 56(4) of the Zoning By-law which

prohibit the drilling of groundwater wells and the installation of groundwater heat pumps. The applicant is seeking to rezone the property to Residential Fourth Density, Subzone S (R4S). The proposed R4S zoning would permit low-rise apartment dwellings.

## Related Planning Applications

A Lifting of Part Lot Control application (File Number: D07-08-21-0015) was filed to create five new lots for detached dwellings in the southern portion of subject property. The proposed low-rise apartment is located on the remainder of the larger lot outside of the area affected by the Lifting of Part Lot Control application.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is February 10, 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## 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 File No. D02-02-21-0129 & D07-12-21-0165 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://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.

**Molly Smith**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa



110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 25910  
Molly.Smith@ottawa.ca

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Village at the Schoolyard Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0140 et D07-12-21-0186

Requérant : Arjan Soor, Q9 Planning + Design

Date limite des commentaires : 21 décembre 2021

Adresse du requérant : 24, avenue Kirkstall,  
Ottawa (Ontario) K2G 3M5

Urbaniste : Kathy Rygus

Courriel du requérant : arjan@q9planning.com

Quartier : 4 – Kanata Nord

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 587-897-8731

Conseillère du quartier : Cathy Curry

---

### Emplacement

1104, terrasse Halton

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur). Cet aménagement comprendra au total 86 logements sur une surface de plancher hors œuvre brute d'environ 6 771 mètres carrés, ainsi qu'un total combiné de 121 places de stationnement en surface et souterraines.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve au sud du chemin Old Carp et à l'ouest de la terrasse Halton. Couvrant une superficie d'environ 0,7 hectare, il présente une façade d'environ 46 mètres sur le chemin Old Carp et est actuellement inoccupé.

Aux alentours, on retrouve une habitation de deux étages à l'ouest, sur un emplacement désigné Zone d'aménagement futur, des quartiers résidentiels de faible hauteur au sud, une zone de gestion des eaux pluviales à l'est et des terrains ruraux situés à l'extérieur du secteur urbain au nord.

L'immeuble résidentiel de quatre étages proposé abritera 86 logements et totalisera une surface de plancher hors œuvre brute d'environ 6 771 mètres carrés. Cet aménagement comprendra 1 091 mètres carrés d'aires d'agrément, dont 606 mètres carrés en espaces communautaires. Il est proposé de créer 121 places de stationnement, soit 103 pour les résidents et 18 pour les visiteurs; 53 d'entre elles seront aménagées en surface et 68 en sous-sol. Il est également prévu de fournir 45 places de stationnement pour vélos. Les véhicules accéderont à l'emplacement depuis la terrasse Halton.

La propriété est actuellement désignée Zone résidentielle de densité 3, sous-zone X, annexe 183 (R3X S183). Le zonage R3X permet la présence de diverses utilisations résidentielles, comme des habitations jumelées, des duplex et des habitations en rangée, mais pas les immeubles résidentiels de faible hauteur. L'annexe 183 indique la propriété est assujettie aux dispositions de l'article 56(4) du Règlement de zonage, qui interdit le forage de puits d'eau souterraine et l'installation de thermopompe qui rejoint la nappe phréatique. Le requérant souhaite attribuer à la propriété une désignation de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone S (R4S). Le zonage R4S permettrait la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Une demande d'exemption de la réglementation relative aux parties de lot (dossier n° D07-08-21-0015) a été présentée en vue de créer cinq nouveaux lots destinés à accueillir des habitations isolées dans la partie sud de la propriété. L'immeuble résidentiel de faible hauteur serait construit sur le reste du lot plus étendu situé à l'extérieur de la zone visée par la demande d'exemption de la réglementation relative aux parties de lot.

## **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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 10 février 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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**

### **Restez informé et participez**

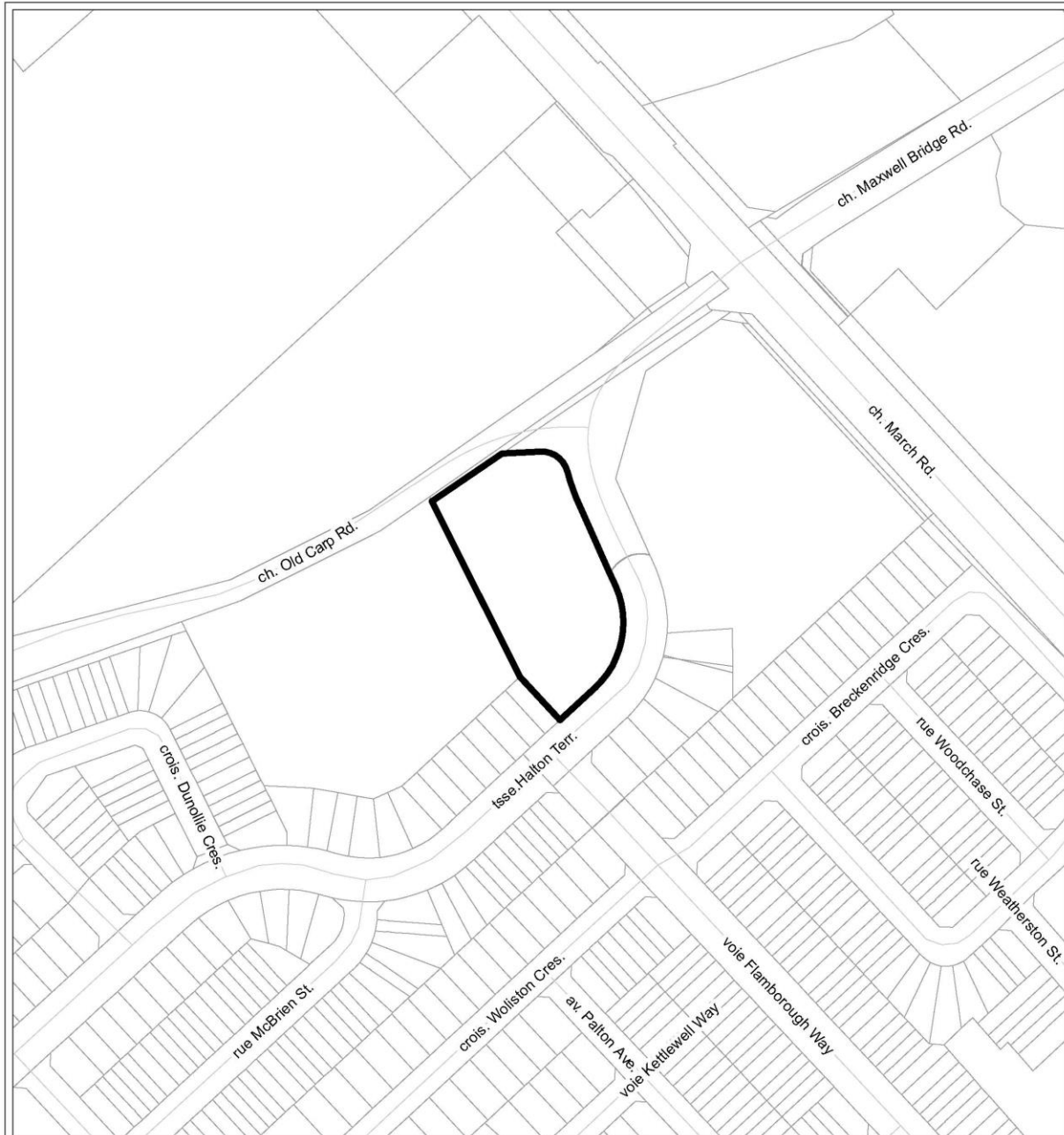
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en

m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0129 et D07-12-21-0165 dans la ligne objet.

2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://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.

**Kathy Rygus**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 28318  
[Kathy.Rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.Rygus@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-21-0140	21-1436-X		
D07-12-21-0186			
I:\CO\2021\Zoning\Halton_1104			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers                  All rights reserved. May not be produced without permission.                  THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et                  à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans                  autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 11 / 15			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

