

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Société en commandite UMA (C/O
Yveline Roc)

File N°: D02-02-24-0086

Applicant: Fotenn c/o Jacob Bolduc

Comments due date: May 7, 2025

Applicant Address: 420 O'Connor St, Ottawa
ON K2P 1W4

Development Review Planner: Kimberley Baldwin

Ward: Ward 6 - Stittsville

Applicant E-mail: bolduc@fotenn.com

Ward Councillor: Glen Gower

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x238

Site Location

1174 Carp Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to permit the development of a 14-storey retirement home. The proposed development includes 413 units, with a mix of underground and surface parking. The proposal also includes a new public park.

Proposal Details

The subject site is situated at the southwest corner of Hazeldean Road and Carp Road. The site has approximately 123 meters of frontage along Carp Road and 124 meters along Hazeldean Road, with a total lot area of approximately 18,272 square meters.

The surrounding area features a mix of commercial and residential uses. To the east, across Carp Road, is a gas station; and to the north, across Hazeldean Road, is a retail plaza with surface parking. Further north is a low-rise residential area. Immediately west of the subject site is 6310 Hazeldean Road, a vacant lot that has received zoning approval for a 21-storey high-rise development. Abutting the site to the south is a low-rise residential neighbourhood.

The purpose of the zoning by-law amendment application is to seek relief for building height and setbacks for the development of a fourteen storey (45.1m) retirement home. Additionally, the application proposes to amend the definition of a 'retirement home' to reflect a modern retirement home model, and to re-zone the future parkland to a Parks and Open Space Zone.

The proposed development is a U-shaped bar building around a central courtyard. The building consists of three building heights: a 14-storey portion at the northeast corner, 9-storey sections along both Carp and Hazeldean Roads and a 5-storey podium running parallel to the rear lot line, adjacent to the low-rise residential area. The site is accessed by two vehicular access points, one along Hazeldean Road and one along Carp Road. A total of 312 vehicle parking spaces are provided,

including 286 resident and 16 visitor spaces. 275 of the spaces are within an underground parking garage and 37 are surface parking spaces. 115 bicycle parking spaces are also proposed.

An 1828 m² public park is also proposed at the northwest section of the site, with frontage along Hazeldean Road.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

Roadway Modifications may be required.

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 and Housing Committee, is June 18, 2025.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 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 File No. D02-02-24-0086 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

Kimberley Baldwin, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23032
Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Société en commandite UMA (a/s d'Yveline Roc)

N° de dossier : D02-02-24-0086

Date limite des commentaires : 7 mai 2025

Requérant : Fotenn, a/s de Jacob Bolduc

Urbaniste : Kimberley Baldwin

Adresse du requérant : 420; rue O'Connor, Ottawa (Ontario) K2P 1W4

Quartier : 6 – Stittsville

Conseiller du quartier : Glen Gower

Courriel du requérant : bolduc@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 238

Emplacement

1174, chemin Carp

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'une maison de retraite de 14 étages. Ce projet comprend 413 logements, la création de places de stationnement souterraines et en surface ainsi que l'aménagement d'un parc public.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle sud-ouest des chemins Hazeldean et Carp. Il présente des façades d'environ 123 mètres sur le chemin Carp et d'environ 124 mètres sur le chemin Hazeldean, pour une superficie totale d'environ 18 272 mètres carrés.

Aux alentours, on retrouve une variété de commerces et d'habitations. Un poste d'essence se trouve à l'est, de l'autre côté du chemin Carp, et un centre commercial et son aire de stationnement de surface s'étendent au nord, de l'autre côté du chemin Hazeldean. Plus au nord, on peut apercevoir un secteur résidentiel de faible hauteur. Immédiatement à l'ouest, on retrouve le 6310, chemin Hazeldean, un terrain vacant dont le zonage récemment approuvé permettra la construction d'une tour de 21 étages. Un secteur résidentiel de faible hauteur est voisin de l'emplacement au sud.

La demande de modification du Règlement de zonage vise à obtenir une dispense de la hauteur de bâtiment et des retraits, afin de permettre la construction d'une maison de retraite de 14 étages (45,1 m). En outre la demande fait état d'une modification de la définition de « maison de retraite » afin de tenir compte d'un modèle contemporain de maison de retraite, et d'une modification de la désignation de parc futur en Zone de parc et d'espace vert.

L'aménagement proposé est un immeuble en forme de barre en « U » ceinturant une cour centrale. L'immeuble s'élèverait sur trois niveaux : une aile de 14 étages à l'angle nord-est, des sections de neuf étages le long des chemins Carp et Hazeldean, et un socle de cinq étages parallèle à la ligne de lot arrière, adjacent au secteur résidentiel de faible hauteur. On accéderait à l'emplacement depuis deux entrées pour véhicules donnant sur le chemin Hazeldean pour l'une et sur le chemin Carp pour l'autre. Au total, il est prévu de créer 312 places de stationnement pour véhicules, soit 286 pour les résidents et 16 pour les visiteurs. Il est prévu d'aménager 275 de ces places dans un garage souterrain et 37 en surface. Cent quinze places de stationnement pour vélos seront également créées.

Un parc public de 1 828 m² serait aménagé sur la partie nord-ouest de l'emplacement et donnerait sur le chemin Hazeldean.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

Des modifications aux chaussées pourraient être requises

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 18 juin 2025.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

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

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] 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 D02-02-24-0086 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

Kimberley Baldwin, 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 23032
Kimberley.Baldwin@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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0086	25-0167-X		1174 chemin Carp Road
I:\CO\2025\ZKP\Carp_1174			
<small>©Parcel data is owned by Teranel 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 appartient à Teranel Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 02 / 13			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

