

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0054 (Zoning By-law Amendment), D07-12-25-0104 (Site Plan Control)

Date: February 25, 2026

Comments due date: March 25, 2026

Applicant: Ironclad Developments Inc (c/o Santan Singh)

Planner: Amanda Davidson

Ward: 4 - Kanata North

Applicant E-mail: ssingh@icdev.ca

Ward Councillor: Cathy Curry

Applicant Phone Number: 431-688-3479

Owner: 475 Terry Fox Inc.

Site Location

475 Terry Fox Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit the development of three mid-rise (six-storey) residential apartment buildings with 182 residential dwelling units. The proposal includes 210 vehicle parking spaces and 108 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located on the east corner of Kanata Avenue and Terry Fox Drive. The site is approximately 1.23 hectares in size and is currently vacant. Surrounding land uses consist of low-rise residential abutting the property to the northeast, and Insmill Park abutting the site to the southeast. Northwest of the site, across Kanata Avenue, is a commercial plaza, with low-rise residential uses further northwest. To the southwest, on the opposite side of Terry Fox Drive, is the Carp River.

The proposed development is three mid-rise (six-storey) residential apartment buildings, located along the northwest and southwest portion of the site. The proposal includes 182 total dwelling units, consisting of a mix of studio, one-bedroom, two-bedroom, and three-bedroom units. The proposed development also includes 210 vehicle parking spaces, with 120 parking spaces located within a surface parking lot, and 90 spaces located in an underground parking garage. The proposal also includes 108 bicycle parking spaces, with 47 provided at grade through the site and 61 provided in the underground parking garage. A total 173 resident parking spaces and 37 visitor vehicle parking spaces are proposed. The proposal also includes three outdoor amenity areas, located in the northwest corner, southeast corner, and centrally to the site, and interior residential amenity areas. Landscaping is proposed around the perimeter of the site. One vehicular site access is proposed from Kanata Avenue in the northwest corner of the site, with pedestrian pathway connections proposed to be provided to Terry Fox Drive.

The zoning by-law amendment application proposes to rezone the subject site from the current LC[1706] H(11) (Local Commercial, Urban Exception 1706, Maximum Height 11 Meters) zone to R5AA (Residential Fifth Density, Subzone AA) to permit the proposed mid-rise (six-storey) residential apartment buildings.

Related Planning Applications

N/A

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 April 15, 2026. A decision on the Site Plan Control Application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

Submission Requirements/Appeal Rights

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) 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. D02-02-25-0054, D07-12-25-0104 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.

Amanda Davidson, 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. 32524
amanda.davidson@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).

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

N° de dossier : D02-02-25-0054 (modification du Règlement de zonage), D07-12-25-0104 (réglementation du plan d'implantation)

Requérant : Ironclad Developments Inc (a/s de Santan Singh)

Courriel du requérant : ssingh@icdev.ca

N° de tél. du requérant : 431-688-3479

Propriétaire : 475 Terry Fox Inc.

Date : 25 février 2026

Date limite des commentaires : 25 mars 2026

Urbaniste : Jocelyn Cadieux

Quartier : 4 - Kanata-Nord

Conseillère : Cathy Curry

Emplacement

475, promenade Terry Fox

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation devant permettre la construction de trois immeubles résidentiels de hauteur moyenne (six étages) abritant 182 logements. Le projet comprend la création de 210 places de stationnement pour véhicules et de 108 places pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle est de l'avenue Kanata et de la promenade Terry Fox. D'une superficie d'environ 1,23 hectare, il est actuellement vacant. Aux alentours, on retrouve des habitations de faible hauteur le long de la propriété au nord-est et le parc Insmill au sud-est. Au nord-ouest, de l'autre côté de l'avenue Kanata, on retrouve un centre commercial et des habitations de faible hauteur plus au nord-ouest. Au sud-ouest, de l'autre côté de la promenade Terry Fox, on retrouve la rivière Carp.

Le projet consiste à construire trois immeubles résidentiels de hauteur moyenne (six étages) sur les parties nord-ouest et sud-ouest de l'emplacement. Il est prévu de créer 182 logements au total, sous la forme de studios et d'appartements d'une, deux et trois chambres à coucher. Le projet comprend également la création de 210 places de stationnement pour véhicules, dont 120 places sur une aire de stationnement de surface et 90 dans un garage souterrain. Le promoteur prévoit en outre créer 108 places de stationnement pour vélos, dont 47 au niveau du sol sur l'emplacement et 61 dans le garage souterrain. Au total, 173 places de stationnement pour résidents et 37 places de stationnement pour visiteurs seraient donc aménagées. Il est prévu de créer trois aires d'agrément extérieures, à l'angle nord-ouest, à l'angle sud-est et au centre du terrain, ainsi que des aires

d'agrément intérieures réservées aux résidents. Des éléments paysagers seraient plantés sur le pourtour de l'emplacement. Un accès automobile est prévu depuis l'avenue Kanata, à l'angle nord-ouest, et des sentiers piétonniers mèneraient à la promenade Terry Fox.

La demande de modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation de l'emplacement de LC[1706] H(11) (Zone de commerces locaux, exception urbaine 1706, hauteur maximale de 11 mètres) à R5AA (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone AA) afin de permettre la présence des immeubles résidentiels de hauteur moyenne (six étages) proposés.

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 15 avril 2026. 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

Conformément au paragraphe 34 (19) 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 les n^{os} de dossier D02-02-25-0054 et D07-12-25-0104 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.

Jocelyn Cadieux, 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 62930
jocelyn.cadieux@ottawa.ca

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

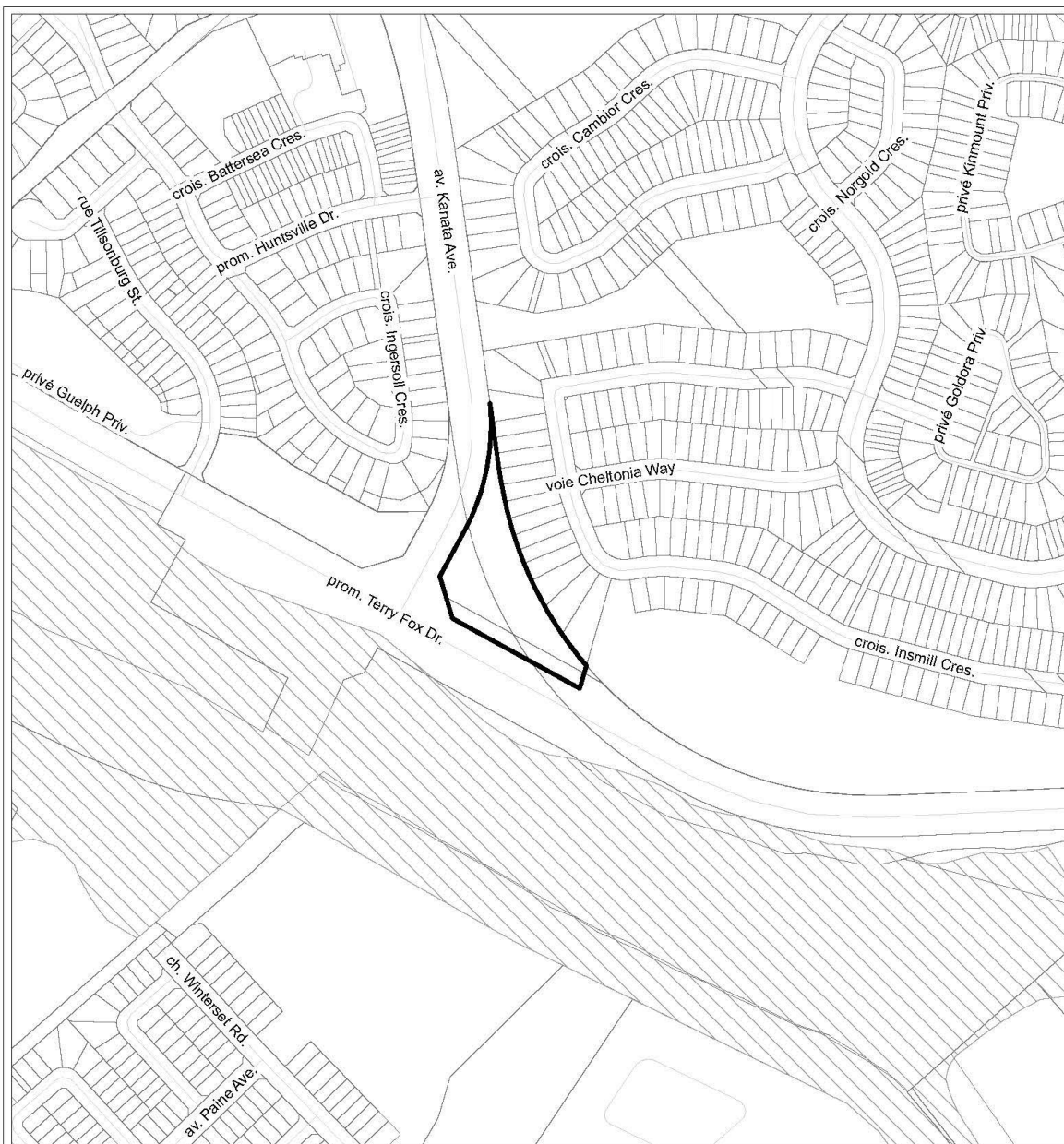
«personne précisée» S'entend :

- (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 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-25-0054 D07-12-25-0104	26-0161-D		
I:\CO\2026\ZKP\TerryFox_475			
©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.		 475 prom. Terry Fox Dr	
©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE		 Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
REVISION / RÉVISION - 2026 / 02 / 12			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

