

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Wateridge Lifestyles Ltd. (pursuant to Agreement of Purchase and Sale) - Canada Lands Company

File N°: D02-02-26-0045

Comments due date: July 7, 2026

Applicant: Bridgette Alchawa

Development Review Planner: Jack Smith

Applicant Address: 130 Kings Creek Road, Ashton, Ontario, K0A 1B0

Ward: Ward 13 - Rideau-Rockcliffe

Applicant E-mail: bridgette@keeperco.ca

Ward Councillor: Rawlson King

Applicant Phone Number: 613-807-5000

Site Location

100 Bareille-Snow Street, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application for the first phase of a three-phase proposal, to construct a six-storey, 188 dwelling unit, mid-rise retirement home building.

Proposal Details

The subject site is municipally known as 100 Bareille-Snow Street and is located in the Wateridge Village neighbourhood. The subject block is bounded by Codd's Road to the west and north, Bareille-Snow Street to the east and Tawadina Road to the south. The subject site has approximate frontage of 130 metres on Codd's Road to the west, 130 metres along Bareille-Snow Street to the east, 115 metres on Codd's Road to the north and 115 metres on Tawadina Road to the south.

The site is approximately 14,162 square metres in size and is currently vacant and contains natural vegetation and the remnants of closed roads of the former Canadian Forces Base. To the north and east are vacant subdivision blocks subject to future development. The north is planned for low-rise to mid-rise residential development with a maximum building height of 30 metres. To the east, low-rise to mid-rise mixed-use developments are anticipated. Immediately to the south of the subject site a six-storey mid-rise apartment building located at 375 Codd's Road, which is under construction, alongside other low- to mid-rise mixed-use designated lands. The future Kishkabika Park is planned to the west of the subject lands.

This Zoning By-law Amendment application has been submitted to address zoning deficiencies to permit the first phase of a three-phase development, proposing senior living arrangements. Phase 1 proposes a six-storey retirement home building with 188 dwelling units. Phase one includes one level of underground parking containing 60 vehicle and 69 bicycle parking spaces (22 short-term spaces and 47 long-term spaces), as well as utility, maintenance and staff rooms. An additional 15 visitor

parking spaces, one loading and shuttle bus parking are proposed at-grade with access from Bareille-Snow Street. The at-grade parking lot will be screened from the public realm by opaque privacy screens and soft landscaping. Access to the underground level is accessed through the at-grade parking area. The proposal includes a vehicle lay-by and drop-off area with access from Tawadina Road. Proposed amenity areas are dispersed throughout the site outside at-grade, indoors and on outdoor terraces including a rooftop area above the third floor.

Proposed Zoning By-law Amendment

The subject lands are currently zoned General Mixed-Use, Subzone 31 (GM31) within the City of Ottawa Comprehensive Zoning By-law 2008-250 and Minor Corridor 1 Subzone A (CM1A) per City of Ottawa Comprehensive Zoning By-law 2026-50. The purpose of the zoning by-law amendment is to:

- Increase the permitted projection into required setbacks applying to canopies within the front yard.
- Reduce setbacks for front yard canopies from the front lot line.
- Increase the maximum building area of each floorplate over 20 metres in height.

Related Planning Applications

Site Plan Control – D07-12-26-0020

Draft Plan of Subdivision - D07-16-15-0003

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the Planning and Housing Committee targeted to be on **September 2, 2026**.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] 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. **D02-02-26-0045** 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.

Jack Smith, 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. 21786
Jack.smith@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 mineure du Règlement de zonage

Propriétaire : Wateridge Lifestyles Ltd. (en vertu d'une convention d'achat et de vente) – Société immobilière du Canada

Requérante : Bridgette Alchawa

Adresse de la requérante : 130, chemin Kings Creek, Ashton (Ontario) K0A 1B0

Courriel de la requérante : bridgette@keeperco.ca

N° de tél. de la requérante : 613-807-5000

N° de dossier : D02-02-26-0045

Date limite des commentaires : 7 juillet 2026

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 13 – Rideau-Rockcliffe

Conseiller du quartier : Rawlson King

Emplacement

100, rue Bareille-Snow, comme l'illustre le plan de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du Règlement de zonage visant la première étape d'un projet en trois volets, consistant à construire une maison de retraite de six étages (hauteur moyenne) abritant 188 logements.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé est situé au 100, rue Bareille-Snow, dans le secteur du Village des Riverains. L'îlot concerné est délimité par le chemin Codd's à l'ouest et au nord, la rue Bareille-Snow à l'est et le chemin Tawadina au sud. Le bien-fonds présente une façade d'environ 130 mètres sur le chemin Codd's à l'ouest, d'environ 130 mètres sur la rue Bareille-Snow à l'est, d'environ 115 mètres sur le chemin Codd's au nord et d'environ 115 mètres sur le chemin Tawadina au sud.

Couvrant quelque 14 162 mètres carrés, il est actuellement vacant et recouvert de végétation naturelle. On y retrouve également les vestiges des voies de circulation fermées de l'ancienne base des Forces canadiennes. Au nord et à l'est, on peut apercevoir des îlots de lotissement inoccupés qui feront l'objet de projets d'aménagement. Du côté nord, il est prévu de créer un lotissement résidentiel de faible et moyenne hauteur, dont la hauteur de bâtiment maximale a été fixée à 30 mètres. À l'est, des aménagements polyvalents de faible et moyenne hauteur sont prévus. Immédiatement au sud du bien-fonds visé par la demande, on retrouve un immeuble résidentiel de six étages (hauteur moyenne) occupant le 375, chemin Codd's, en cours de construction, ainsi que d'autres terrains destinés à des aménagements de faible et moyenne hauteur. Le futur parc Kishkabika s'étendra à l'ouest de l'emplacement visé.

Cette demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de résoudre certaines lacunes en matière de zonage et de permettre la mise en œuvre de la première étape d'un projet d'aménagement en trois volets de logements pour personnes âgées. La phase 1 consisterait à construire une maison de retraite de six étages, abritant 188 logements. Cette phase comprendrait un niveau de stationnement souterrain d'une capacité de 60 véhicules et de 69 vélos (22 de courte durée et 47 de longue durée), ainsi que la création de locaux de services, d'entretien et réservés au personnel. Il est prévu de créer 15 autres places de stationnement pour visiteurs, une aire de chargement et une zone d'arrêt pour navette par autobus au niveau du sol et accessibles depuis la rue Bareille-Snow. L'aire de stationnement de surface sera dissimulée du domaine public grâce à des écrans opaques et des éléments végétaux. Le niveau de stationnement souterrain sera accessible depuis l'aire de stationnement de surface. Le projet comprend la création d'une zone d'arrêt pour véhicule et d'une aire de débarquement, accessibles par le chemin Tawadina. Les aires d'agrément proposées seront réparties sur tout l'emplacement à l'extérieur et au niveau du sol, à l'intérieur et sous la forme de terrasses, notamment sur le toit au-dessus du troisième étage.

Modification du Règlement de zonage proposée

L'emplacement visé est actuellement désigné Zone d'utilisations polyvalentes générale, sous-zone 31 (GM31) dans le *Règlement de zonage général 2008-250* de la Ville d'Ottawa, et Zone de couloir mineur 1, sous-zone A (CM1A) dans le *Règlement de zonage général 2026-50* de la Ville d'Ottawa. La modification du Règlement de zonage vise les objectifs suivants :

- augmenter la saillie autorisée dans les retraits requis, pour ce qui concerne les auvents dans la cour avant;
- réduire les retraits des auvents en cour avant depuis la ligne de lot avant;
- augmenter la superficie au sol maximale de chaque immeuble d'une hauteur supérieure à 20 mètres.

Demandes d'aménagement connexes

Réglementation du plan d'implantation – D07-12-26-0020

Plan de lotissement provisoire – D07-16-15-0003

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville pour les modifications mineures à apporter au Règlement de zonage. Le conseiller municipal aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués. Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement lors de sa réunion prévue le **2 septembre 2026**.

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification mineure 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 le n° de dossier **D02-02-26-0045** 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.

Jean-Charles Renaud, 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. : 613-223-7273
jean-charles.renaud@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	
D02-02-26-0045	26-0688-D	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> 100 rue Bareille-Snow Street </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px dashed black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58) </div> </div>	
I:\CO\2026\ZKP\Bareille_Snow_100			
<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 appartient à Teranet Enterprises 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 - 2026 / 06 / 16			

