Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0075

Applicant: Canada Lands Company CLC Limited (c/o Mary Jarvis)

Applicant E-mail: mjarvis@clc.ca

Applicant Phone Number: 613-564-3019

Owner: Build Canada Homes

Date: October 27, 2026

Comments due date: November 24, 2026

Planner: Jack Smith

Ward: 13 - Rideau-Rockcliffe

Ward Councillor: Rawlson King

Site Location

120 Codd's Road, and as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone Block 33 of Phase 8 of the Wateridge Village Subdivision to permit a mix of low-rise townhouses and apartment buildings.

Proposal Details

The subject property represents a 4.16 hectare site located within Wateridge Village. The property is an irregularly shaped parcel located within Phase 8 of the Draft Plan of Subdivsion. The lands are currently vacant with remanent infrastructure from historic military use on site, and the remainder of the site is naturalized open space.

The surrounding area is comprised of green space and development parcels within the Wateridge Village Subdivision. Immediately to the north, east and west of the subject property is greensapce subject to the future Tanakiwin Natural Area Park. Further north is NCC-owned lands including more greenspace and the Sir George-Étienne Cartier Parkway. Further east is the National Research Council campus. Further west beyond the greenspace are lands subject to future residential and mixed-use development in Phase 7 of the Wateridge Village subdivision, Codd's Road, and future Kishkabika Park. To the south is future Wing Officer Winnifred Taylor Park, beyond which is Wanaki Road and lands within Phase 6 of Wateridge Village subdivision. Phase 6 is planned for low- to mid-rise residential and mixed use development. Further south is Tawadina Road beyond which are more mature phases of the subdivision which include low residential housing in the form of single-detached up to low-rise apartment uses and a community park.

The proposed Zoning By-law Amendment applicaton seeks to rezone the property to facilitate the development of low-rise residential uses consisting a mix of townhouses and apartment buildings, with approximately 311 dwelling units proposed. The development will be organized around an two-

lane internal private road. The future eastern extension of Codd's Road east of Phase 7 will be eliminated.

The Zoning By-law Amendment proposes to rezone the lands from Development Reserve, Urban Exception 2316 with Holding symbol (DR[2316]-h) to a Neighbourhood 5, Subzone B, with site specific exceptions to performance standards and retain the holding symbol (N5B[XXXX]-h). The proposed amendment will permit a range of residential uses and limited non-residential uses while the holding symbol will remain applicable until a master site plan application including details of site design is submitted along with applicable plans and studies. Site specific exceptions from Zoning By-law 2026-50 are sought to prohibit high-rise building on site, seek reduction from front and rear yard setback, and to reduce the minimum area of landscaped buffer around a parking lot within Zoning By-law 2026-50.

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 to be expected in January of 2027.

Submission Requirements/Appeal Rights

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. D02-02-26-0075 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.

Jack Smith, Planner I Development Review Central Branch
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

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 demande de modification du *Règlement de zonage*

Nº de dossier : D02-02-26-0075

Requérant : Canada Lands Company CLC Limited (a/s de Mary Jarvis)

Courriel du requérant : mjarvis@clc.ca

Nº de tél. du requérant : 613-564-3019

Propriétaire : Build Canada Homes

Date : Le 27 octobre 2026

Date limite des commentaires : Le 24 novembre 2026

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe

Conseiller : Rawlson King

Emplacement du site

120, chemin Codd's, et comme le montre le Plan de localisation.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* visant à changer le zonage de l'îlot 33 de la phase 8 du projet de lotissement du Village Wateridge en vue de permettre l'aménagement d'un mélange de maisons en rangée et d'immeubles d'habitation de faible hauteur.

Détails de la proposition

D'une superficie de 4,16 hectares, la propriété en question est située dans le Village des Riverains. De forme irrégulière, la parcelle se trouve dans la phase 8 de l'ébauche du plan de lotissement. Le terrain est actuellement vacant, mais comprend une infrastructure à l'abandon ayant déjà servie pour une utilisation militaire, et le reste du terrain constitue un espace vert naturalisé.

Dans les environs, on retrouve des espaces verts et des parcelles à aménager dans le lotissement du Village des Riverains. Directement au nord, à l'est et à l'ouest de la propriété en question se trouve un espace vert réservé à l'éventuel parc d'espace naturel Tanakiwin. Plus au nord, on retrouve des terrains appartenant à la CCN, comprenant d'autres espaces verts et la promenade Sir-George-Étienne-Cartier. Plus à l'est se trouve le campus du Conseil national de recherches. Plus à l'ouest, au-delà de l'espace vert, se trouvent des terrains qui serviront à des aménagements résidentiels et polyvalents dans le cadre de la phase 7 du projet de lotissement du Village des Riverains, ainsi que le chemin Codd's et l'éventuel parc Kishkabika. Au sud se trouve l'éventuel parc de l'Officière-d'Escadre-Winnifred-Taylor, puis plus loin se trouvent le chemin Wanaki et les terrains de la phase 6 du projet de lotissement du Village des Riverains. La phase 6 devrait comprendre des aménagements résidentiels et à usage polyvalent de faible et de moyenne hauteurs. Plus au sud se trouvent le chemin Tawadina et au-delà, les phases plus avancées du projet de lotissement, qui comprennent des habitations de faible hauteur composées de maisons unifamiliales jusqu'aux immeubles d'habitation de faible hauteur et un parc communautaire.

La demande de modification du *Règlement de zonage* vise à changer le zonage de la propriété afin de permettre l'aménagement d'un mélange de maisons en rangée et d'immeubles d'habitation de faible hauteur, comprenant environ 311 habitations. Les habitations seraient organisées autour d'un chemin privé interne à deux voies. Le prolongement éventuel du chemin Codd's vers l'est, à l'est de la phase 7, serait éliminé.

La demande de modification du *Règlement de zonage* vise à changer le zonage des terrains en question de « zone d'aménagement futur, exception urbaine 2316, avec symbole d'aménagement différé » (DR[2316]-h) à « zone de quartier 5, sous-zone B, avec exceptions propres à l'emplacement pour inclure des normes de rendement et conserver le symbole d'aménagement différé » (N5B[XXXX]-h). Cette modification proposée permettra une variété d'utilisations résidentielles et limitera les utilisations non résidentielles, tandis que le symbole d'aménagement différé pourra être appliqué jusqu'à ce qu'une demande de plan d'implantation directeur, comprenant un plan de conception détaillée, soit soumise accompagnée des études et des plans applicables. Les exceptions propres à l'emplacement du *Règlement de zonage* nº 2026-50 interdiront les immeubles d'habitation de grande hauteur sur place et permettront de réduire les retraits de cours avant et arrière et de diminuer la superficie minimale requise pour la zone tampon paysagée autour d'un terrain de stationnement dans le *Règlement de zonage* nº 2026-50.

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 à janvier 2027.

Exigences de soumission/droits d'appel

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[i] 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 nº de dossier D02-02-26-0075 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.

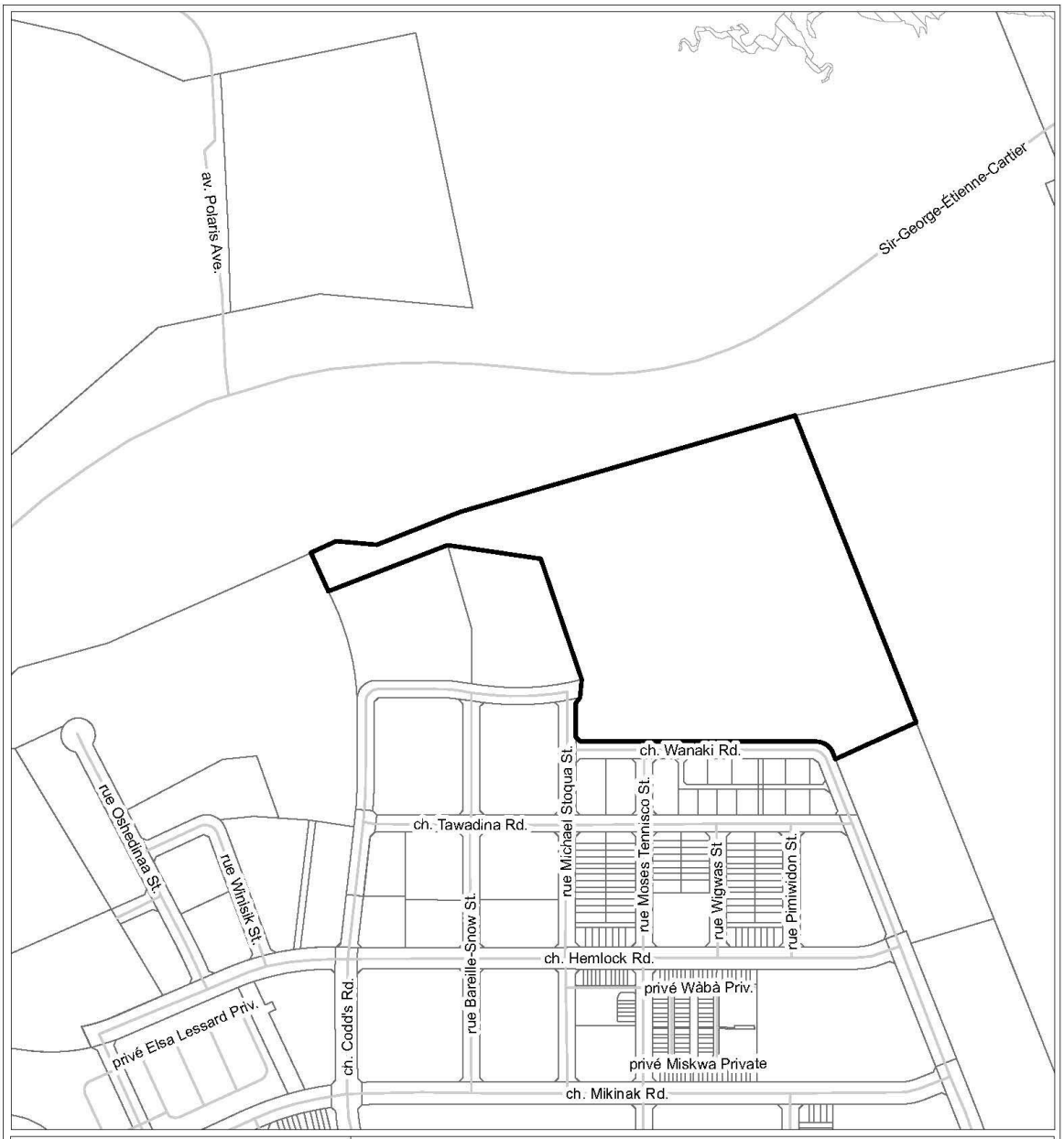
Jean-Charles Renaud, urbaniste III, Examen des projets d'aménagement – Centre
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Téléphone : 613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

« 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/Plan de localisation



Ottawa

D02-02-26-0075	26-1103-D
I:\CO\2026\ZKP\Codds_120	

©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

©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2026 / 10 / 05

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

120 ch. Codd's Road