

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File N°: D02-02-26-0019

Date: April 16, 2026

Applicant: Inverness Homes c/o Robin Daigle

Comments due date: April 30, 2026

Applicant E-mail: robin@invernesshomes.ca

Development Review Planner: Jerrica Gilbert

Applicant Phone Number: 343-997-6755

Ward: Ward 5 - West Carleton-March

Owner: Huntley Hollow Inc.

Ward Councillor: Clarke Kelly

Site Location

391 Hilversum Lane

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a minor Zoning By-law Amendment to permit an increase in the maximum floor area for an accessory building from 55m² to 70m² and to permit an increase in height from 11m to 12m for the apartment building. This application will also consider removal of the holding provision affecting the site regarding available servicing capacity.

Proposal Details

The site is an irregular-shaped lot approximately 3086 m² in area within the recently registered Huntley Hollow subdivision development in the Village of Carp. The lot's unusual shape is due to its northern lot line bordering a ravine system connected to the Carp River's tributaries. The property is located to the north of what will be the end of the Hilversum Lane turning circle. In addition to the proposed apartment building, the remainder of the development on Hilversum Lane will be street townhouses as well as a small City park immediately west of the site.

The proposed development consists of low-rise apartment building with 39 residential units and a small amenity building for the residents' use as a clubhouse. The clubhouse will contain a kitchenette, a gathering space, and an universal washroom with an attached outdoor gathering space for additional communal amenity space. There will also be a pedestrian access next to the clubhouse for residents to access the public walking trail that will travel through the ravine.

The proposed increase in size for an accessory structure from 55m² to 70m² affects the clubhouse. The applicant wishes to increase the size of this building to accommodate the different functions within this space. The clubhouse otherwise meets all requirements of the Zoning By-law.

The proposed increase in maximum height for the principal building is to accommodate the applicant's design for decorative gables. The roof itself will be flat with the majority of the gables being below the

11m maximum height. The zoning amendment is required for the single largest gable proposed above the main building entrance, which will have a height of 11.84m.

Finally, considering that servicing capacity has been demonstrated by this development, the applicant is requesting to lift the holding provision that is affecting this property.

Related Planning Applications

- D07-16-19-0034 – Plan of Subdivision
- D07-16-21-0012 – Plan of Subdivision (Extension)
- D07-12-25-0155 – Site Plan Control

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 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 Agriculture and Rural Affairs Committee targeted to be on June 4, 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. D02-02-26-0019 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.

Jerrica Gilbert, 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. 16972
jerrica.gilbert@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).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-26-0019

Date : 16 avril 2026

Requérant : Robin Daigle

Date d'échéance : 16 avril 2026

Courriel : robin@invernesshomes.ca

Urbaniste : Jerrica Gilbert

Téléphone : 343-997-6755

Quartier : 5 - West Carleton-March

Propriétaire: Huntley Hollow Inc.

Conseiller : Clarke Kelly

Emplacement du site

391, ruelle Hilversum

Proposition du requérant

Demande de modification mineure du RZ pour augmenter de 55 m² à 70 m² la surface de plancher maximale du bâtiment accessoire, et augmenter de 11 m à 12 m la hauteur de l'immeuble résidentiel. Cette demande vise également à supprimer la disposition d'aménagement différé relative à la capacité de viabilisation du site.

Détails de la proposition

Cet emplacement est un lot de forme irrégulière d'environ 3 086 m² situé dans le lotissement Huntley Hollow, récemment enregistré dans le village de Carp. Sa forme inhabituelle s'explique par le fait que sa limite nord borde un système de ravins relié aux affluents de la rivière Carp. L'emplacement se trouve au nord de ce qui deviendra l'extrémité de l'aire de virage de la ruelle Hilversum. Outre l'immeuble résidentiel prévu, cet aménagement de la ruelle Hilversum sera constitué d'habitations en rangée sur rue et d'un petit parc municipal qui s'étendra à l'ouest de l'emplacement visé.

Il est donc prévu de construire un immeuble résidentiel de faible hauteur abritant 39 logements et un petit bâtiment d'agrément qui servira de pavillon aux résidents. Ce pavillon disposera d'une cuisinette, d'un espace de rencontre et de toilettes mixtes, auxquels s'ajoutera un espace de rencontre extérieur attenant qui viendra compléter l'aire d'agrément commune. Un accès piétonnier situé près du pavillon permettra aux résidents de rejoindre le sentier public qui longe le ravin.

L'augmentation de 55 m² à 70 m² de la superficie du bâtiment accessoire concerne le pavillon. Le requérant souhaite en augmenter la superficie afin de permettre diverses fonctions dans cet espace. Ce pavillon répond par ailleurs à toutes les exigences du Règlement de zonage.

L'augmentation proposée de la hauteur maximale du bâtiment principal vise à permettre la réalisation du projet de pignons décoratifs présenté par le requérant. Le toit sera plat et la plupart des pignons se situeront sous la hauteur maximale de 11 mètres. La modification de zonage concerne le plus grand pignon proposé, situé au-dessus de l'entrée du bâtiment principal, qui atteindra une hauteur de 11,84 mètres.

Enfin, puisque la capacité de viabilisation de cet aménagement a été démontrée, le requérant sollicite la levée de la disposition d'aménagement différé touchant ce bien-fonds.

Demandes d'aménagement connexes

- D07-16-19-0034 – Plan de lotissement
- D07-16-21-0012 – Plan de lotissement (prolongation)
- D07-12-25-0155 – RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DU PLAN D'IMPLANTATION

Modifications aux chaussées

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 l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 4 juin 2026. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

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 le n° de dossier D02-02-26-0019 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.

Sarah McCormick, 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 24487
sarah.mccormick@ottawa.ca

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

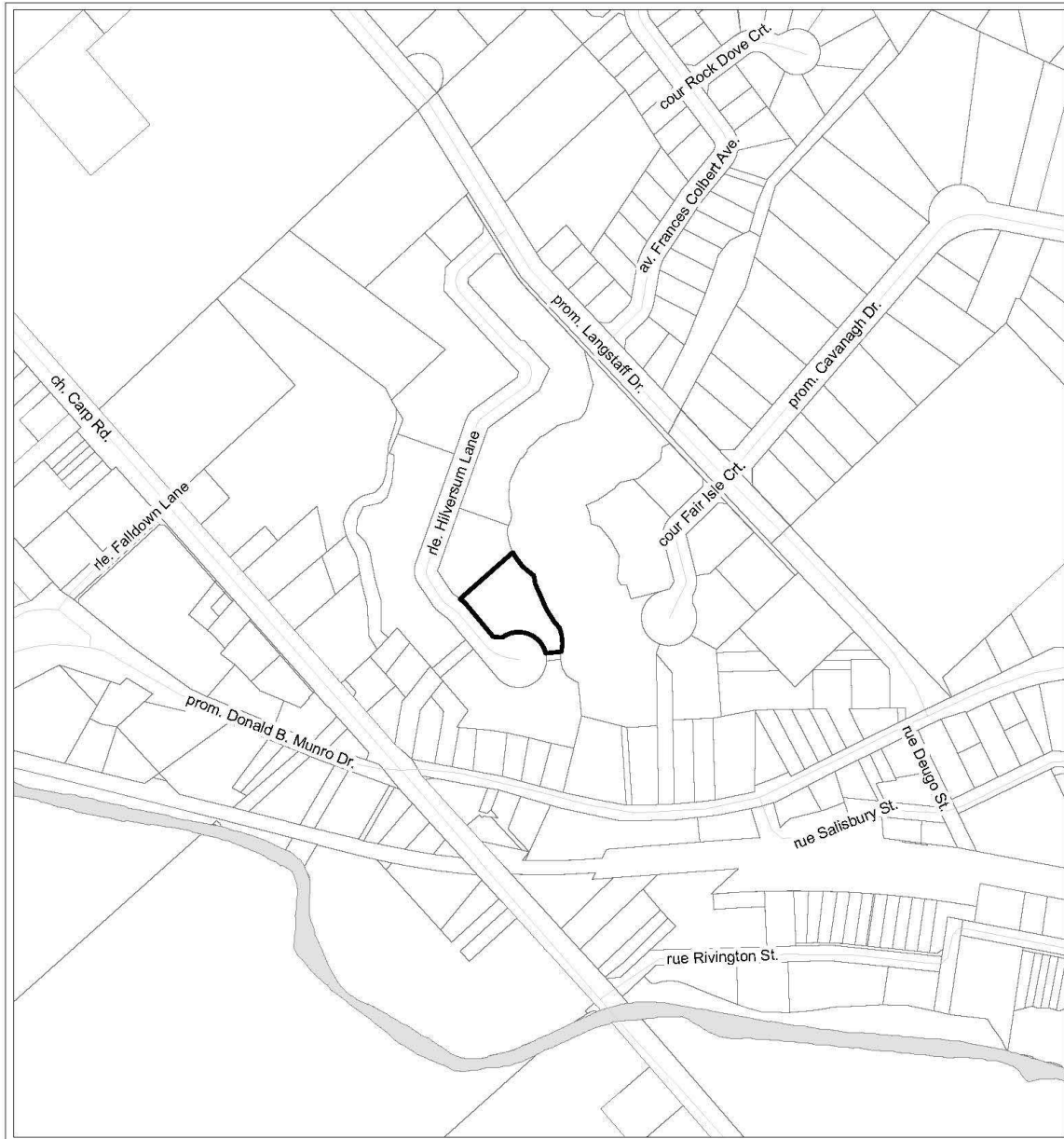
«personne précisée» S'entend :

- (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 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-25-0155	26-0069-D		
I:\CO\2026\SitePlan\Hilversum_391			
©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 Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 01 / 26			