

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0037

Date: February 10, 2026

Applicant: Christine McCuaig, Q9 Planning + Design

Comments due date: March 10, 2026

Applicant E-mail: christine@q9planning.com

Planner: Amanda Davidson

Applicant Phone Number: 613-850-8345

Ward: 7 - Bay

Owner: Lucas Zurawlev & Jocelyn Verdon

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Site Location

67 Kempster Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to add a neighbourhood commercial suffix to the subject site to permit a bicycle and ski retail and repair store in addition to the existing residential dwelling, and to permit site-specific zoning provisions.

Proposal Details

The subject site is located on the east side of Kempster Avenue, north of Carling Avenue. Surrounding land uses consist of low rise residential to the north, east and west, and commercial to the south.

The zoning by-law amendment application has been submitted to request a residential neighbourhood commercial suffix (-c) and Urban Exception to the existing R1O (Residential First Density, Subzone O) zoning, to permit the proposed commercial use with site-specific zoning provisions. The proposal would include a one-storey addition constructed on the front of the dwelling, within which the retail use is proposed to be established. The proposed retail store would include bicycle and ski repair, custom bicycle work, and sale of parts and accessories. The total gross floor area of the commercial addition would be approximately 63 square meters.

The proposed new Urban Exception is to address the site specific zoning relief to accommodate the proposed commercial addition, and to bring existing conditions into conformity.

The proposed Urban Exception zone includes the following provisions:

- Reduce the required minimum lot area to 374.8 square metres (existing condition)
- Reduce the required minimum lot width to 12.20 metres (existing condition)
- Reduce the minimum required front yard setback to 5.22 metres
- Reduce the minimum interior side yard setback to 0.29 metres on the south side, and 2.91 metres on the north side (existing condition)

- Reduce the minimum required rear yard setback to 5 metres (existing)
- Permit parking in the residential driveway to be used for the proposed commercial use
- Increase the maximum width of a driveway to 5.44 metres, and permit a double-wide driveway
- Permit a reduced landscape strip between a driveway and interior side lot line of 0.15 metres

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.

Submission Requirements

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. D02-02-24-0037 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

Nº de dossier : D02-02-24-0037

Date : 10 février 2026

Requérant : Christine McCuaig, Q9 Planning + Design

Date limite des commentaires : 10 mars 2026

Courriel du requérant :
christine@q9planning.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

Nº de tél. du requérant : 613-850-8345

Quartier : 7 - Baie

Propriétaires : Lucas Zurawlev et Jocelyn Verdon

Conseillère : Theresa Kavanagh

Emplacement

67, avenue Kempster

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage pour ajouter un suffixe commercial des quartiers à la désignation de l'emplacement et permettre l'exploitation d'une boutique de vente et de réparation de vélos et de skis dans un rajout à l'habitation existante, et ajouter des dispositions de zonage propres à l'emplacement.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté est de l'avenue Kempster, au nord de l'avenue Carling. Aux alentours, on retrouve des habitations de faible hauteur au nord, à l'est et à l'ouest, et des commerces au sud.

La demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue d'ajouter un suffixe commercial des quartiers (-c) et une exception urbaine à la désignation de zonage actuelle R1O (Zone résidentielle de densité 1, sous-zone O), et ainsi permettre l'utilisation commerciale proposée, qui serait assujettie à des dispositions de zonage propres à l'emplacement. Le projet consisterait à construire un rajout de plain-pied à l'avant de l'habitation, dans lequel le commerce de détail serait exploité. Ce commerce proposerait des services de réparation de vélos et de skis, la personnalisation de vélos, ainsi que la vente de pièces et d'accessoires. La surface de plancher hors œuvre brute totale du rajout commercial serait d'environ 63 mètres carrés.

La nouvelle exception urbaine proposée tiendrait compte de la dispense de zonage propre à l'emplacement permettant le rajout commercial et mettrait l'emplacement en conformité.

L'exception urbaine proposée comprend les dispositions suivantes :

- Réduire la superficie de lot minimale requise à 374,8 mètres carrés (situation actuelle)

- Réduire la largeur de lot minimale requise à 12,20 mètres (situation actuelle)
- Réduire le retrait minimal de cour avant requis à 5,22 mètres
- Réduire le retrait minimal de cour latérale intérieure requis à 0,29 mètre du côté sud et à 2,91 mètres du côté nord (situation actuelle)
- Réduire le retrait minimal de cour arrière requis à 5 mètres (situation actuelle)
- Autoriser l'utilisation des places de stationnement de l'entrée de cour résidentielle à des fins commerciales
- Augmenter la largeur maximale d'une entrée de cour à 5,44 mètres, et autoriser la présence d'une entrée de cour double largeur
- Autoriser la réduction à 0,15 mètre de la largeur de la bande paysagée séparant une entrée de cour et une ligne de lot latérale intérieure

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.

Exigences de soumission

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 D02-02-24-0037 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.

Evode Rwagasore, 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 16483
evode.rwagasore@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



	
D02-02-24-0037	26-0025-D
I:\CO\2026\ZKP\Kempster_67	
<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 appartiennent 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</small>	
REVISION / RÉVISION - 2026 / 01 / 14	

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



67 av. Kempster Avenue



Existing Flood Plain (Section 58) /
Plaine inondable (Article 58)



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

