

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0057

Date: February 7, 2025

Applicant: Tim Eisner

Comments due date: March 7, 2025

Applicant E-mail: teisner@jfsa.com

Planner: Jack Smith

Applicant Phone Number: 613-836-3884

Ward: 15 - Kitchissippi

Owner: Naascar Inc. & AD Investments

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

609, 611, 613, and 615 Parkview Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit an additional dwelling unit within the existing triplexes located on the subject lands, totaling four units per building. A total of four vehicular parking spaces, and 16 bicycle parking spaces are proposed.

Proposal Details

The subject properties are located on the east side of Parkview Road, between Buell Street and Sebring Avenue. The four properties have a total approximate frontage of 40 metres along Parkview Road with a total area of approximately 1,326 square metres. Four triplex buildings are situated across the subject lands.

The subject lands are located within the Westboro Neighbourhood. Surrounding uses include Hampton Park to the east; low-rise ground-oriented residential dwellings to the north; low, mid, and high-rise residential uses to the west; and low rise ground-oriented dwellings as well as a commercial plaza to the south.

A Zoning By-law Amendment application has been submitted to permit an additional dwelling unit within the existing triplexes, for a total of four units in each building.

The application proposes to rezone the site from R3R to a site specific R4-UC zone, to permit low-rise apartment buildings as a new land use on the subject lands. The Zoning By-law Amendment proposes site specific amendments to:

- Permit a minimum lot width of 9.76m, whereas 10m is required.
- Permit a minimum interior side yard of 1.2m, whereas 1.5m is required.
- Remove the requirements of Section 139 (4) (e), which outlines that a walkway may not extend into the right-of way on a lot less than 10m in width where a driveway is provided.

- Remove the requirements of Section 161 (15)(h), which requires at least 20% of the front façade to be recessed an additional 0.6m from the front lot line.
- Permit motor vehicle parking within the rear-yard, whereas no motor vehicle parking is permitted on a lot less than 450 square metres in area.
- Permit no more than 4 dwelling units within a low-rise apartment building, whereas 8 units are permitted on lots within a lot width of 10m or less.

The Zoning By-law Amendment seeks to permit a fourth residential unit within each of the existing triplex buildings, making them low-rise apartment buildings. Existing parking spaces are provided in the rear yard for each building, accessed by two existing shared drive aisles between 609 and 611 Parkview Road, as well as between 614 and 615 Parkview Road. One bicycle parking space is proposed per unit, for a total of 16 bicycle parking spaces. Trees are proposed in the front and rear yards, and communal waste enclosures will be provided in each of the rear yards.

Related Planning Applications

The site was previously subject to following development applications: Severances (D08-01-20/B-00221 to D08-01-20/B-00224), and Minor variances D08-02-20/B-00229 to D08-02-20/B-00232) to permit the development of the existing triplexes.

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 2, 2025.

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. D02-02-24-0057 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, 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

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

N° de dossier : D02-02-24-0057

Date : 7 février 2025

Requérant : Tim Eisner

Date limite des commentaires : 7 mars 2025

Courriel du requérant : teisner@jfsa.com

Urbaniste : Jack Smith

N° de tél. du requérant : 613-836-3884

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : Naascar Inc. & AD Investments

Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

609, 611, 613 et 615, chemin Parkview

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la création d'un logement supplémentaire dans chacun des triplex occupant les terrains visés, pour un total de quatre logements par immeuble. Quatre places de stationnement pour véhicules et 16 places de stationnement pour vélos sont prévues.

Détails de la proposition

Les biens-fonds visés se trouvent du côté est du chemin Parkview, entre la rue Buell et l'avenue Sebring. Ils présentent une façade totale d'environ 40 mètres sur le chemin Parkview et couvrent une superficie totale d'environ 1 326 mètres carrés. Quatre triplex occupent ces terrains.

Les biens-fonds sont situés dans le secteur Westboro. Le parc Hampton s'étend à l'est. On retrouve des habitations de faible hauteur au nord, au sud et à l'ouest, ainsi que des habitations de faible, moyenne et grande hauteur à l'ouest. Un centre commercial et des habitations de plain-pied se trouvent au sud.

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée afin de permettre l'aménagement d'un logement supplémentaire dans chacun des triplex existants, pour un total de quatre logements dans chaque immeuble.

La demande ferait passer la désignation de l'emplacement de zone R3R à zone R4-UC, assortie de dispositions propres à l'emplacement qui permettraient la présence d'immeubles résidentiels de faible hauteur et l'ajout d'une utilisation sur ces terrains. La modification du Règlement de zonage comprendrait les dispositions propres à l'emplacement suivantes :

- permettre une largeur de lot minimale de 9,76 m, au lieu des 10 m requis;
- permettre une cour latérale intérieure minimale de 1,2 m, au lieu du 1,5 m requis;

- supprimer les exigences de l'alinéa 139 (4) (e), stipulant qu'une allée piétonne ne peut s'étendre dans l'emprise d'un lot de moins de 10 mètres de largeur lorsqu'une entrée de cour est aménagée;
- supprimer les exigences de l'alinéa 161 (15)(h), stipulant qu'au moins 20 pour cent de la façade principale doivent présenter un recul supplémentaire de 0,6 m depuis la ligne de lot avant.
- permettre la présence d'une place de stationnement pour véhicule automobile dans la cour arrière, alors qu'aucun stationnement de véhicule automobile n'est autorisé sur un terrain de moins de 450 mètres carrés.
- permettre la présence de quatre logements dans un immeuble résidentiel de faible hauteur, alors que huit logements sont autorisés sur un lot d'une largeur de 10 m ou moins.

La modification du Règlement de zonage a pour objet de permettre la création d'un logement supplémentaire dans chacun des triplex occupant les terrains visés, les transformant ainsi en immeubles résidentiels de faible hauteur. Des places de stationnement, présentes dans la cour arrière de chaque immeuble, sont accessibles par deux allées de circulation partagées situées entre les 609 et 611, chemin Parkview et entre les 614 et 615, chemin Parkview. Une place de stationnement pour vélo serait créée pour chaque logement, pour un total de 16 places de stationnement pour vélos. Des arbres seraient plantés dans les cours avant et arrière, et des enceintes de stockage des ordures seront aménagées dans chaque cour arrière.

Demandes d'aménagement connexes

L'emplacement a déjà fait l'objet des demandes d'aménagement suivantes : morcellements (D08-01-20/B-00221 à D08-01-20/B-00224) et dérogations mineures D08-02-20/B-00229 à D08-02-20/B-00232), afin de permettre la construction des triplex existants.

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 2 avril 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans sa version modifiée :

1. Le requérant;
2. La personne précisée [li](#) qui, avant l'adoption de la modification, a déposé un mémoire de vive voix à une assemblée publique ou par écrit auprès du Conseil municipal;
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a déposé un mémoire de vive voix à une assemblée publique ou par écrit auprès du Conseil municipal;
4. Le propriétaire inscrit du terrain, quel qu'il soit, auquel le Plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, ce propriétaire a déposé un mémoire de vive voix à une assemblée publique ou par écrit auprès du Conseil municipal; et/ou,
5. Le ministre;

peut en appeler de la décision du Conseil municipal devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO), en transmettant un avis d'appel au Bureau du greffe 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.

Nulle personne morale ou physique ne doit intervenir pendant l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption du règlement municipal, cette personne physique ou morale a déposé un mémoire de vive voix à une assemblée publique ou par écrit auprès du Conseil municipal ou que, selon l'opinion du Tribunal, il existe des motifs raisonnables d'ajouter cette personne physique ou morale à titre de partie en cause.

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 D02-02-24-0057 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.

Jack Smith, 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 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

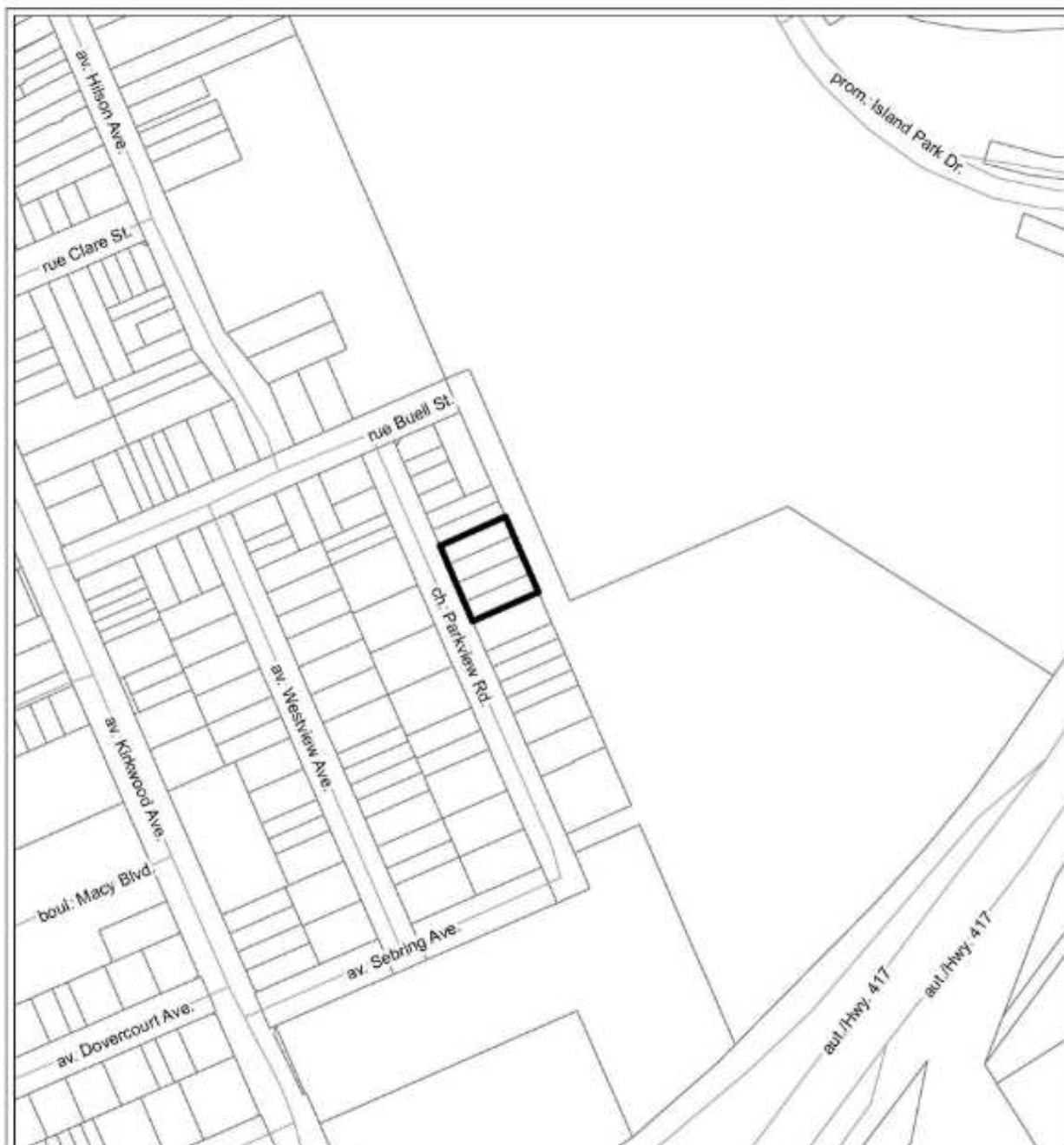
Pour votre gouverne, le paragraphe 1 (1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* est libellé comme suit:

On entend par « personne précisée » :

- 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 le 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, ou
- 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	
D02-02-24-0057	24-1262-X		609, 611, 613, 615 chemin Parkview Road
I:\CO\2024\Zoning\Parkview_609_611_613_615			
<small>© Parcel data is owned by Teracore Enterprises Inc. and its affiliates. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small>			
<small>Les données de parcelles appartiennent à Teracore Enterprises Inc. et à ses affiliés. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 11 / 12		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	

Street-level View/ Vue au niveau de la rue



609 & 611, chemin Parkview Road



613 & 615, chemin Parkview Road