

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0006

Date: June 6, 2025

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Jillian Simpson)

Comments due date: July 4, 2025

Applicant E-mail: [simpson@fotenn.com](mailto:simpson@fotenn.com)

Planner: Jack Smith

Applicant Phone Number: 613-730-5709x241

Ward: 17 - Capital

Owner: Theberge Homes (c/o Jeremy Silburt)

Ward Councillor: Shawn Menard

---

### Site Location

2409 Carlsen Avenue, as shown on the attached location map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the development of three, 3.5-storey low-rise apartment buildings containing 8 units each. The rear yard includes a one-storey accessory building for refuse and storage, as well as eight bicycle parking spaces.

### Proposal Details

The subject property is located south of Heron Road, between Carlsen Road and du Chasseur Avenue, with a lot area of approximately 1075.3 square metres. The subject property has frontage on three streets; it has approximately 25 metres on Carlsen Avenue, 10.72 metres on du Chasseur Avenue, and 59.51 metres on Heron Road. The site is currently occupied by a two-storey single-detached dwelling, which will be demolished to facilitate the proposed development.

The subject property is located within the Heron Park neighbourhood. Surrounding uses include a mix of low-rise residential uses to the north, east, and south, with residential duplexes and multi-unit dwellings to the west. Notable landmarks include the Billings Bridge Shopping Centre and the Rideau River to the north, and the Transitway and the Airport Parkway to the west.

A Zoning By-law Amendment application has been submitted to rezone the subject site from Residential Third Density, Subzone A (R3A) to a site-specific Residential Fourth Density, Subzone UD (R4UD [XXXX]).

Site-specific exceptions are proposed to permit the development of three, 3.5-storey low-rise apartment buildings. Each building is proposed to have 8 units, and a one-storey accessory building for refuse and storage located within the rear yard. No vehicular parking is proposed; however, 8 bicycle parking spaces are proposed for each building. Primary entrances to the Lot 1 and Lot 2 apartment buildings will be provided on Carlsen Avenue, with a Lot 3 apartment entrance provided on Du Chasseur Avenue.

The Zoning By-Law Amendment proposes the following site-specific amendments:

- i) Minimum required front yard setback of 4.5 metres;
- ii) Minimum required corner side setback of 2 metres;
- iii) Minimum required interior side yard setback;
  - a. For a lot fronting Du Chasseur Avenue: 1.2 metres
  - b. For a lot fronting Carlsen Avenue: 1 metre
- iv) Minimum required rear yard setback:
  - a. for a lot fronting onto Du Chasseur Avenue: 7.5 metres
  - b. for a lot fronting onto Carlsen Avenue: 6.7 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 August 6, 2025.

## Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person<sup>(1)</sup> 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. D02-02-25-0006 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](http://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, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 21786  
[jack.smith@ottawa.ca](mailto: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 : D02-02-25-006

Date : 6 juin 2025

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Jillian Simpson)

Date limite des commentaires : 4 juillet 2025

Courriel du requérant : simpson@fotenn.com

Urbaniste : Jack Smith

N° de tél. du requérant : 613-730-5709x241

Quartier : 17 - Capitale

Propriétaire : Theberge Homes (Jeremy Silburt)

Conseiller : Shawn Menard

---

### Emplacement

2409, avenue Carlsen, comme le montre le plan de situation ci-joint

### Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage pour permettre la construction de trois immeubles résidentiels de trois étages et demi (faible hauteur) abritant chacun huit logements. Un bâtiment d'entreposage et de stockage des ordures ainsi que huit places de stationnement pour vélos occuperont la cour arrière.

### Détails de la proposition

La propriété visée, d'une superficie d'environ 1 075,3 mètres carrés, se trouve au sud du chemin Heron, entre le chemin Carlsen et l'avenue du Chasseur. Elle présente des façades sur trois rues : environ 25 mètres sur l'avenue Carlsen, 10,72 mètres sur l'avenue du Chasseur et 59,51 mètres sur le chemin Heron. Elle est actuellement occupée par une habitation isolée de deux étages, qui sera démolie pour permettre l'aménagement proposé.

La propriété visée se trouve dans le secteur du parc Heron. Aux alentours, on retrouve diverses utilisations résidentielles au nord, à l'est et au sud, ainsi que des duplex résidentiels et des immeubles à logements multiples à l'ouest. Parmi les points de repère notables, mentionnons le centre commercial Billings Bridge et la rivière Rideau au nord ainsi que le Transitway et la promenade de l'Aéroport à l'ouest.

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de faire passer la désignation de la propriété visée de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone A (R3A) à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD (R4UD [XXXX]), qui serait une désignation propre à l'emplacement.

Des exceptions propres à l'emplacement sont proposées afin de permettre la construction de trois immeubles résidentiels de trois étages et demi (faible hauteur). Chacun de ces immeubles compterait huit logements et un bâtiment accessoire d'entreposage et de stockage des ordures de plain-pied dans la cour arrière. Aucune place de stationnement pour véhicule n'est proposée, mais huit places de

stationnement pour vélos seraient créées derrière chaque immeuble. Les entrées principales aux immeubles des lots 1 et 2 donneront sur l'avenue Carlsen, et celle de l'immeuble du lot 3 donnera sur l'avenue du Chasseur.

La modification du Règlement de zonage concernerait les points propres à l'emplacement suivants :

- i) Retrait minimal de cour avant : 4,5 mètres;
- ii) Retrait minimal de cour latérale d'angle : 2 mètres;
- iii) Retrait minimal de cour latérale intérieure :
  - a. pour un lot donnant sur l'avenue du Chasseur : 1,2 mètre
  - b. pour un lot donnant sur l'avenue Carlsen : 1 mètre
- iv) Retrait minimal de cour arrière :
  - a. pour un lot donnant sur l'avenue du Chasseur : 7,5 mètres
  - b. pour un lot donnant sur l'avenue Carlsen : 6,7 mètres.

## **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 6 août 2025.

## **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<sup>[i]</sup> 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 D02-02-25-0006 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](http://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<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 21786

[jack.smith@ottawa.ca](mailto:jack.smith@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



|   |           |   |  |
|---|-----------|---|--|
|   |           | <b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b><br><b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> |  |
| D02-02-25-0008  | 25-0155-X | <b>2409 avenue Carlsen Avenue</b>   |  |
| I:\CO\2025\ZKP\Carlsen_2409   |           |   |  |
| <small>©Parcel data is owned by Terwest Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small><br><small>©Les données de parcelles appartiennent à Terwest Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARRENTAGE.</small> |           |   |  |
| <b>REVISION / RÉVISION - 2025 / 02 / 10</b>   |           |   |  |

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

