

## Zoning By-law Amendment & Site Plan Control

### Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0013 /

Date: May 30, 2025

D07-12-25-0018

Comments due date: June 25, 2025

Applicant: Jonathan Harris

Planner: Haris Khan

Applicant E-mail: jonathan@rjhill.ca

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: 613-262-5480

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Owner: Erinn & Eugene Nowiski

---

### Site Location

83-91 Sweetland Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Control application to permit the development of a four storey, low-rise residential apartment building containing 84 units.

### Proposal Details

The subject property is a rectangular shaped lot located on the eastern edge of Sweetland Avenue between Osgoode Street and Somerset Street East in the Sandy Hill neighbourhood. The property is currently built up with three detached dwelling units at 83, 85 and 91 Sweetland Avenue and a single semi-detached building containing two dwelling units at 87 and 89 Sweetland Avenue for a combined site area of 1,650 square metres.

The properties each include a shallow front yard with some soft landscaping and a driveway providing access to side or front yard parking. The surrounding area to the north, south, east and west is similarly built up with low-rise residential uses of 2- up to 3-storeys height. Most buildings include a raised basement floor that responds to the substantial southward declining grade along Sweetland Avenue. The broader area includes several neighbourhood amenities including Strathacona Park to the east, the University of Ottawa and the UOttawa O-Train Station to the West.

The semi-detached building at 87 and 89 Sweetland Avenue is listed on the City's Heritage Register, and Heritage Planning Staff determined the building is not a strong candidate for designation under the Ontario Heritage Act.

A concurrent Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application was submitted to facilitate the redevelopment of the site into a new four-storey, low-rise residential apartment building with 84 dwelling

units provided as 63 bachelors, 3 two-bedroom and 18 three-bedroom units. A single visitors parking space is proposed to accommodate service vehicles and deliveries on the northern side yard of the property, and 84 bicycle parking spaces are provided within the building basement.

A number of existing trees in the rear yard will be retained and form part of the rear yard amenity area for building residents. Waste storage is proposed internally within the basement and will be wheeled out for regular collection.

Relief is requested to eliminate the required residential parking, reduce the required visitors parking spaces to a single space for deliveries, to permit stairs to project to the property line within the front yard, as well as relief from minimum bicycle parking space dimensions and front façade fenestration ratio provisions of the Zoning By-law.

## Related Planning Applications

D07-12-25-0018 – Site Plan Control Application

## Timelines and Approval Authority

The Zoning By-law Amendment will be considered under the City’s new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. Should the Councillor remove delegated authority the application will proceed to Planning Housing Committee. 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 July 16, 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. D02-02-25-0013 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.

**Haris Khan, Planner I**  
Development Review, Central Branch  
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. 70718  
[Haris.Khan@ottawa.ca](mailto:Haris.Khan@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 et réglementation du plan d'implantation

N° de dossier : D02-02-25-0013 /

Date : 30 mai 2025

D07-12-25-0018

Date limite des commentaires : 25 juin 2025

Requérant : Jonathan Harris

Urbaniste : Haris Khan

Courriel du requérant : jonathan@rjhill.ca

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

N° de tél. du requérant : 613-262-5480

Conseillère : Stéphanie Plante

Propriétaire : Erinn et Eugene Nowiski

---

### Emplacement du site

83-91, avenue Sweetland

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) abritant 84 logements.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est un lot rectangulaire situé du côté est de l'avenue Sweetland, entre les rues Osgoode et Somerset, dans le quartier Côte-de-Sable. Couvrant une superficie totale de 1 650 mètres carrés, il est actuellement occupé par trois habitations isolées situées aux 83, 85 et 91, avenue Sweetland ainsi que par une habitation jumelée abritant deux logements aux 87 et 89, avenue Sweetland.

Présentant de cours avant peu profondes, ces propriétés disposent d'éléments paysagers végétaux et d'une entrée privée donnant accès à des places de stationnement en cour latérale ou avant. Le secteur environnant au nord, au sud, à l'est et à l'ouest est également aménagé d'utilisations résidentielles de faible hauteur, avec des immeubles atteignant deux ou trois étages. La plupart de ces immeubles ont un sous-sol surélevé qui correspond à la forte pente descendante vers le sud le long de l'avenue Sweetland. Le secteur dans son ensemble dispose de plusieurs commodités de quartier, notamment le parc Strathcona à l'est ou encore l'Université d'Ottawa et la station UOttawa de l'O-Train à l'ouest.

L'habitation jumelée occupant les 87 et 89, avenue Sweetland figure dans le Registre du patrimoine de la Ville, et le personnel chargé de la planification du patrimoine a déterminé que ce bâtiment n'était pas véritablement susceptible d'être désigné en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Une demande simultanée de modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation a été présentée afin de permettre la construction sur cet emplacement d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) abritant 84 logements, soit 63 studios, trois logements de deux chambres à coucher et 18 logements de trois chambres à coucher. Une seule place de stationnement pour visiteur serait créée dans la cour latérale nord afin d'accueillir les véhicules de service et de livraison. Il est prévu de créer 84 places de stationnement pour vélos dans le sous-sol de l'immeuble. Un certain nombre d'arbres seront conservés dans la cour arrière et seront intégrés à l'aire d'agrément des habitants de l'immeuble. Les ordures seront stockées à l'intérieur du bâtiment et seront sorties régulièrement pour être ramassées.

Une dérogation au zonage est sollicitée afin de supprimer la place de stationnement pour résident requise, réduire le nombre requis de places de stationnement pour visiteurs à une seule place pour les véhicules de livraison, de permettre la saillie des escaliers jusqu'à la limite de propriété dans la cour avant. Une dérogation des dispositions du Règlement de zonage portant sur la dimension minimale des places de stationnement pour vélos et la fenestration de la façade avant est également demandée.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D07-12-25-0018 – Réglementation du plan d'implantation

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La demande sera examinée par la Ville conformément au nouveau processus de délégation des pouvoirs pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Si la conseillère retire les pouvoirs délégués, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement. La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 16 juillet 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 D02-02-25-0013 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.

**Jean-Charles Renaud**, urbaniste III

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. : 613-223-7273

[jean-charles.renaud@ottawa.ca](mailto:jean-charles.renaud@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 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0013	25-0632-D	<b>83, 85, 87, 89, 91 av. Sweetland Avenue</b>  Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
I\CO\2025\ZKP\Sweetland_83_91			
<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 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.</small>		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)	
REVISION / RÉVISION - 2025 / 05 / 27			

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

