

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0024

Date: June 17, 2025

Applicant: J.L. Richards & Associates Limited
(c/o Marc Rivet)

Comments due date: July 1, 2025

Applicant E-mail: mrivet@jlrichards.ca

Planner: Nastassia Pratt

Applicant Phone Number: 343-803-4533

Ward: 15 - Kitchissippi

Owner: 11034936 Canada Inc. (Brigil)

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

99 Parkdale Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit a new commercial use (sports bar) on the ground floor of the existing building. No external changes to the building are proposed.

Proposal Details

The site is located in the Mechanicsville neighbourhood, on the east side of Parkdale Avenue, between Burnside and Emerson Avenues. The property is approximately 1,365 square metres in size, with approximately 45.5 metres of frontage on Parkdale Avenue. Across the street, to the west, is Tunney's Pasture, a federal government office complex with a mix of low- to high-rise office towers. To the north, the property abuts an 11-storey high-rise apartment building. To the east, the property abuts a rear laneway, beyond which is an 11-storey high-rise apartment building and a 4-storey above-ground parking garage. The property abutting 99 Parkdale Avenue to the south is known as 121 Parkdale Avenue and contains a 32-storey, mixed-use building.

The site is occupied by an existing 28-storey, high-rise apartment building with 240 dwelling units. Access to vehicular parking to the site's underground parking garage is shared with the entrance at 121 Parkdale Avenue. This joint access is from a rear municipally-owned laneway that is accessed from Burnside Avenue. The building contains a six-level underground parking garage, with 184 residential parking spaces, 23 visitor parking spaces, and 254 bicycle parking spaces. 3,419 square metres of amenity space is provided.

The Zoning By-law Amendment application proposes to add the following commercial use to the existing zoning of Residential Fifth Density, Subzone B, Urban Exception 1929, Schedule 284 (R5B [1929] S284):

- To permit the use of "Restaurant, Fast-Food or Full Service"

The site is within the Hub designation under the Official Plan and the Scott Street Secondary Plan, which permits higher densities and mix of uses. The space within the ground floor that is proposed for a new commercial use is being converted from an amenity/rental space. This new commercial use will be primarily accessed from Parkdale Avenue and no parking will be provided with the new use. No changes to the building's exterior are proposed.

Related Planning Applications

Site Plan Control Applications: D07-12-11-0232, D07-12-14-0041, D07-12-16-0175, & D07-12-19-0176

Zoning By-law Application: D02-02-11-0108

Lifting Holding Provision: D07-07-20-0005

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 20, 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. d02-02-25-0024 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.

Nastassia Pratt, 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.70468
Nastassia.Pratt@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 : D02-02-25-0024

Date : 17 juin 2025

Requérant : J.L. Richards & Associates Limited,
a/s de Marc Rivet

Date limite des commentaires : 1er juillet 2025

Courriel du requérant : mrivet@jlrichards.ca

Urbaniste : Nastassia Pratt

N° de tél. du requérant : 343-803-4533

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : 11034936 Canada Inc. (Brigil)

Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

99, avenue Parkdale

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la présence d'une nouvelle utilisation commerciale (bar sportif) au rez-de-chaussée du bâtiment existant. Aucune modification de l'extérieur du bâtiment n'est proposée.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve dans le secteur Mechanicsville, du côté est de l'avenue Parkdale, entre les avenues Burnside et Emmerson. Couvrant une superficie d'environ 1 365 mètres carrés, il présente une façade d'environ 45,5 mètres sur l'avenue Parkdale. De l'autre côté de la rue, à l'ouest, on retrouve le pré Tunney, un complexe de bureaux du gouvernement fédéral constitué de divers immeubles de bureaux dont la hauteur varie de peu à très élevée. Au nord, la propriété jouxte une tour résidentielle de 11 étages. À l'est, elle donne sur une ruelle arrière, au-delà de laquelle on retrouve une tour résidentielle de 11 étages et un garage de stationnement surélevé de quatre étages. Le bien-fonds contigu au 99, avenue Parkdale au sud est le 121, avenue Parkdale et est occupé par un immeuble polyvalent de 32 étages.

On retrouve sur place une tour d'habitation de 28 étages abritant 240 logements. L'accès au garage de stationnement souterrain est partagé avec l'entrée de cour du 121, avenue Parkdale. Cette entrée commune donne sur une ruelle municipale arrière accessible depuis l'avenue Burnside. L'immeuble est assorti d'un garage de stationnement souterrain de six niveaux contenant 184 places pour les résidents, 23 places pour les visiteurs, auxquelles viennent s'ajouter 254 places de stationnement pour vélos. Une superficie totalisant 3 419 mètres carrés d'aires d'agrément est prévue.

Cette demande de modification du Règlement de zonage vise à ajouter l'utilisation commerciale suivante à la désignation actuelle de Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception urbaine 1929, annexe 284 (R5B [1929] S284) :

- pour permettre l'utilisation de « restaurant à service rapide ou à service complet »

L'emplacement se trouve dans la désignation de Carrefour du Plan officiel et dans le secteur visé par le Plan secondaire de la rue Scott, ce qui permet des densités plus élevées et une variété d'utilisations. L'espace au rez-de-chaussée destiné à accueillir une nouvelle utilisation commerciale est un local locatif d'agrément qui serait transformé. Cette nouvelle utilisation commerciale sera principalement accessible par l'avenue Parkdale, et aucune place de stationnement ne sera créée pour ce nouveau commerce. Aucune modification de l'extérieur du bâtiment n'est proposée.

Demandes d'aménagement connexes

Demandes de réglementation du plan d'implantation : D07-12-11-0232, D07-12-14-0041, D07-12-16-0175 et D07-12-19-0176

Demande de modification du Règlement de zonage : D02-02-11-0108

Suppression de la disposition d'aménagement différé : D07-07-20-0005

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 20 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^[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 D02-02-25-0024 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.

Nastassia Pratt, 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 70468
Nastassia.Pratt@ottawa.ca

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

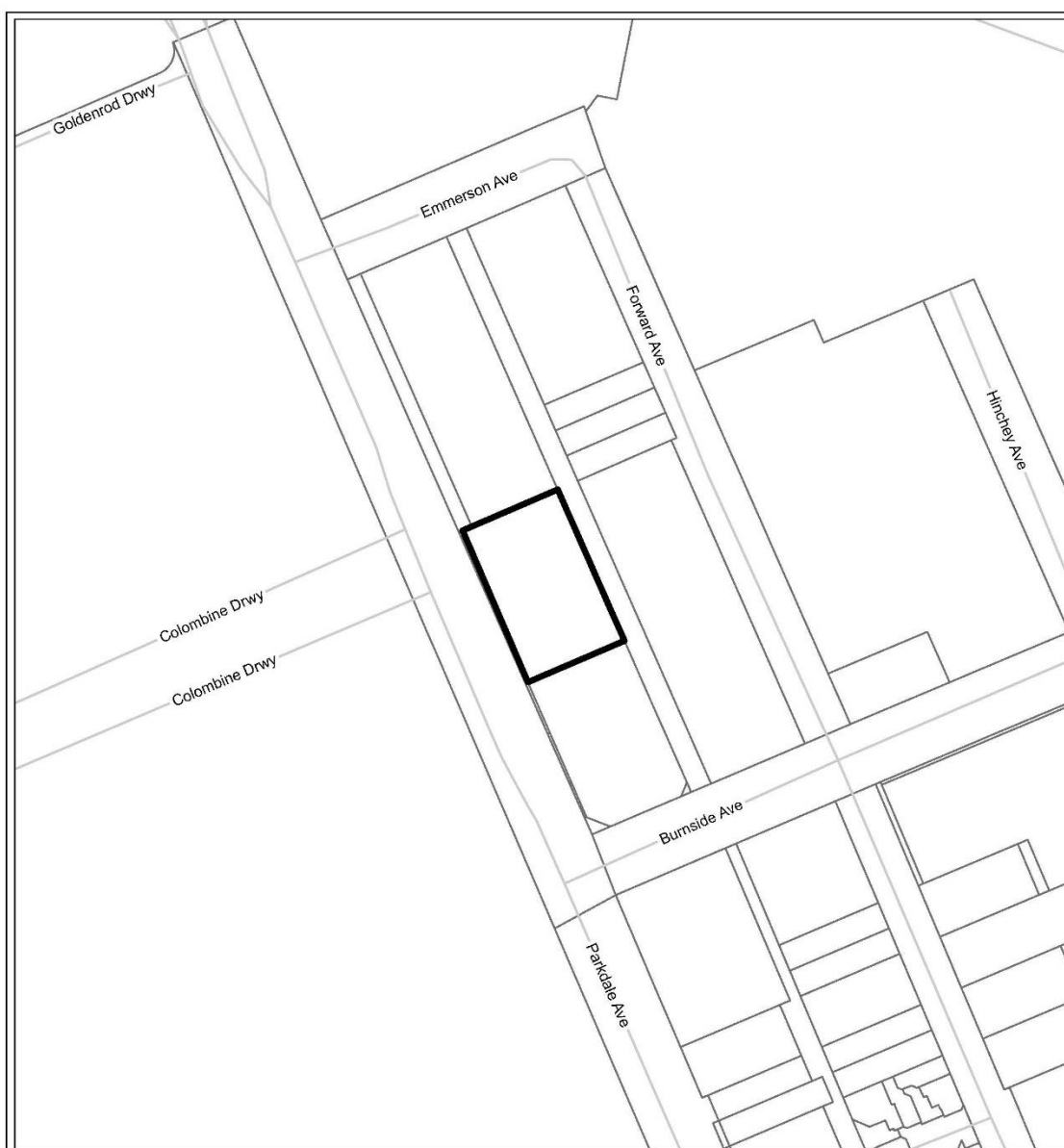
«personne précisée» S'entend :

- (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	
D02-02-25-0024	25-0703-X	 99 avenue Parkdale Avenue	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)
I:\COI\2025\ZKP\Parkdale_99			
©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 Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 06 / 11			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

