

Minor Zoning By-law Amendment and Site Plan Control – Complex Proposal Summary

Owner: Jersey Development (c/o Dave Aston)

File N°: D02-02-26-0012 / D07-12-26-0014

Applicant: Q9 Planning & Design Inc
(Christine McQuaig)

Comments due date: March 12, 2026

Applicant Address: 24 Kirkstall Avenue, Ottawa

Development Review Planner: Nastassia Pratt

Applicant E-mail: christine@q9planning.com

Ward: Ward 12 - Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: 613-850-8345

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Site Location

71 Russell Avenue, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Minor Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a four-storey, 28-unit, low-rise apartment building. The development proposes 28 bicycle parking spaces and zero vehicular parking spaces.

Proposal Details

The subject property is located mid-block on the east side of Russell Avenue, between Osgoode Street and Somerset Street East, within the Sandy Hill neighbourhood. The surrounding context is predominantly characterized by a low-rise residential neighbourhood. The subject site has a total frontage of 20.12 metres along Russell Avenue, a lot depth of 37.60 metres, and a lot area of approximately 755 square metres. There is a significant eight-metre grade change across the site, with the northeast corner at the front of the site being the highest point (67.07 elevation), and the southwest corner at the rear of the site being the lowest point (59.09 elevation). The site was previously occupied by a single-detached dwelling, which was demolished in 2021, and is now vacant.

The purpose of the application is to permit a four-storey, 28-unit, low-rise apartment building. Due to the site grading, the building appears as four storeys facing Russell Avenue, and appears as six storeys at the rear of the site. The applicant proposes zero vehicular parking, and 28 bicycle parking spaces within a storage room in the basement. Waste storage is also within the basement. Outdoor amenity space is proposed in the rear yard.

Minor Zoning By-law Amendment Details

The Minor Zoning By-law Amendment application seeks to rezone the subject lands, which are currently zoned R4UD[480] (Residential Fourth Density, Subzone UD, Exception 480), to R4UD[xxxx]

(Residential Fourht Density, Subzone UD, Exception xxxx). The proposed zoning retains the existing parent and subzone (R4UD) and introduces a new site-specific exception to address zoning provisions, including reduced rear yard, reduced front façade recession, and to require zero vehicular parking spaces.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the Planning and Housing Committee targeted to be on **May 6, 2026**.

The Site Plan Control application will be conditionally approved once the appeal period has lapsed for the Zoning By-law Amendment and all possibility of appeal to the Ontario Land Tribunal has been exhausted.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] 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. D02-02-26-0012 and D07-12-26-0014 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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

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 mineure du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Jersey Development (a/s de Dave Aston)

N^{os} de dossier : D02-02-26-0012 / D07-12-26-0014

Requérant : Q9 Planning & Design Inc (Christine McQuaig)

Date limite des commentaires : 12 mars 2026

Urbaniste : Nastassia Pratt

Adresse du requérant : 24, avenue Kirkstall, Ottawa

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Conseillère du quartier : Stéphanie Plante

Courriel du requérant : christine@q9planning.com

N^o de tél. du requérant : 613-850-8345

Emplacement

71, avenue Russell, comme l'illustre la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) abritant 28 logements. Il est prévu de créer 28 places de stationnement pour vélos, mais aucune pour véhicule.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve à mi-flot du côté est de l'avenue Russell, entre les rues Osgoode et Somerset Est, dans le secteur Côte-de-Sable. Aux alentours, on retrouve essentiellement des habitations de faible hauteur. Le lot dont il est question présente une façade de 20,12 mètres sur l'avenue Russell, une profondeur de 37,60 mètres et une superficie d'environ 755 mètres carrés. Il présente un dénivelé important de huit mètres, son angle nord-est, à l'avant, représentant le point culminant (élévation de 67,07 mètres) et l'angle sud-ouest, à l'arrière, s'élevant à seulement 59,09 mètres. Cet emplacement, aujourd'hui vacant, était auparavant occupé par une habitation isolée, qui a été démolie en 2021.

La demande a pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) abritant 28 logements. Compte tenu du dénivelé du terrain, cet immeuble paraîtra s'élever à quatre étages le long de l'avenue Russell et à six étages à l'arrière de l'emplacement. Le requérant ne prévoit aucune place de stationnement pour véhicule et 28 places de stationnement pour vélos aménagées dans un local d'entreposage au sous-sol de l'immeuble. Le local de stockage

des ordures sera également situé au sous-sol. Une aire d'agrément extérieure serait aménagée dans la cour arrière.

Détails de la modification mineure du Règlement de zonage

La demande de modification mineure du Règlement de zonage ferait passer la désignation du terrain visé de R4UD[480] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception 480) à R4UD[xxxx] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception xxxx). Le zonage proposé conserverait la désignation et la sous-zone R4UD) apparentées, et mettrait en place une nouvelle exception propre à l'emplacement relative aux dispositions de zonage, notamment une réduction de la cour arrière, une réduction du retrait de la façade avant et l'absence de place de stationnement pour véhicule.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement lors de sa réunion prévue le **6 mai 2026**.

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification mineure du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) 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 les n^{os} de dossier D02-02-26-0012 et D07-12-26-0014 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

Jean-Charles Renaud, 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. : 613-223-7273
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 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-26-0012	26-0178-D		71 av. Russell Ave
I:\CO\2026\ZKPRRussell_71			
<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>			Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises 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 / 02 / 19		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)	

