

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: City Maker Homes (c.o.: Harrison da Costa & Mackenna da Costa)

File N°: D02-02-26-0062

Applicant: Q9 Planning + Design Inc.

Comments due date: September 22, 2026

(C/O: Dayna Edwards)

Development Review Planner: Haris Khan

Applicant Address: 24 Kirkstall Ave, Ottawa

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant E-mail: dayna@q9planning.com

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: 613.204.1669

Site Location

12 Ross Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment (Minor) application to facilitate the construction of a low-rise residential building containing six dwelling units with three new vehicle parking spaces on the severed parcel. The existing single-detached dwelling will be retained.

Proposal Details

The subject property is a corner lot located on the southwest corner of Ross Avenue and Scott Street in the Island Park-Wellington Village neighborhood of the City. The lot has an area of 491.1 square metres with approximately 32 metres of frontage on Scott Street, and 17 metres of frontage on Ross Avenue.

The property is currently occupied by a single-detached dwelling with primary frontage on Ross Avenue, and a detached garage with driveway access from Scott Street.

The surrounding area is characterized by a range of mostly low-rise residential uses with institutional and office uses located further north. To the immediate north of the subject property is Scott Street an Arterial Road, the LRT corridor and a Place of Worship and other institutional uses. To the immediate east is a low-rise residential neighbourhood and the Tunneys Pasture LRT station further beyond. To the immediate south is a low-rise neighbourhood, further beyond is the Papichí Park. To the immediate west is a public laneway. Further west is a low-rise residential neighbourhood.

The proposed minor Zoning By-law Amendment application seeks to facilitate the redevelopment of the northern half of the property into a new low-rise residential use building. The existing single-detached dwelling and parking on the southern portion of the lot will be retained, and the detached garage and canopy will be demolished. . The new development proposes a total of six dwelling units

in a semi-detached built form provided as a two one-bedroom and four three-bedroom units. The units will each have direct access from the right-of-way. Three vehicle parking spaces are proposed to have access through the rear public lane.

The minor Zoning By-law Amendment application seeks relief from performance standards of the N4B H(11) (Neighbourhood Zone 4, Subzone B, Maximum Building Height 11 metres) zone under By-law 2026-50, and from relevant provisions of the R3T (Residential Third Density, Subzone T) zone under former By-law 2008-250, such as lot size, building height, setbacks, projections, soft landscaping, and parking space requirements.

A consent to sever application will also be submitted to create a new residential lot for the new residential building while retaining the existing single-detached dwelling on the remnant parcel.

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 in November, 2026.

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. D02-02-26-0062 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.

Haris Khan, 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. 70718
Haris.Khan@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

Propriétaire : City Maker Homes (a/s de Harrison da Costa et Mackenna da Costa)

N° de dossier : D02-02-26-0062

Requérant : Q9 Planning + Design Inc.
(a/s Dayna Edwards)

Date limite des commentaires : 22 septembre, 2026

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Adresse du requérant : 24, avenue Kirkstall, Ottawa

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Courriel du requérant : dayna@q9planning.com

N° de tél. du requérant : 613.204.1669

Emplacement

12, avenue Ross

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du Règlement de zonage afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur abritant six logements, assorti de trois places de stationnement sur la parcelle disjointe. L'habitation isolée existante sera conservée.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé est un lot situé à l'angle de l'avenue Ross et de la rue Scott, dans secteur Island Park – Village Wellington à Ottawa. Ce terrain de 491,1 mètres carrés présente des façades d'environ 32 mètres sur la rue Scott et d'environ 17 mètres sur l'avenue Ross.

Le bien-fonds est actuellement occupé par une habitation isolée dont la façade principale donne sur l'avenue Ross, et un garage isolé dont la voie d'accès donne sur la rue Scott.

Aux alentours, on retrouve diverses utilisations résidentielles de faible hauteur, ainsi que des institutions et des immeubles de bureaux plus au nord. Immédiatement au nord, on retrouve la rue Scott, une artère, le couloir de TLR ainsi qu'un lieu de culte et d'autres institutions. Un secteur résidentiel de faible hauteur s'étend juste à l'est, et on peut apercevoir la station Tunney's Pasture du TLR plus loin. Immédiatement au sud, on retrouve un secteur résidentiel de faible hauteur, au-delà duquel s'étend le parc Papichi. Une ruelle publique se trouve juste à l'ouest et, plus à l'ouest, on retrouve un autre secteur résidentiel de faible hauteur.

La demande de modification mineure du Règlement de zonage a pour objet de permettre le réaménagement de la moitié nord du bien-fonds en y construisant un immeuble résidentiel de faible hauteur. L'habitation isolée et l'aire de stationnement qui occupent la partie sud de la propriété seront conservées, mais le garage isolé et son auvent seront démolis. Le projet consiste à créer au total six logements dans des habitations jumelées, dont deux d'une chambre à coucher et quatre de trois chambres à coucher. Ces logements disposeront d'un accès direct à l'emprise routière. Trois places de stationnement pour véhicules seraient créées et seraient accessibles par la ruelle publique située à l'arrière.

La demande de modification mineure du Règlement de zonage vise à obtenir une dispense des normes fonctionnelles de la désignation N4B H(11) (Zone de quartier 4, sous-zone B, hauteur de bâtiment maximale de 11 mètres) en vertu du *Règlement de zonage 2026-50*, et une dispense des dispositions pertinentes de la désignation R3T (Zone résidentielle de densité 3, sous-zone T) en vertu de l'ancien *Règlement de zonage 2008-250*, notamment pour ce qui concerne la superficie du lot, la hauteur de bâtiment, les retraits, les saillies, le paysagement végétalisé et les exigences de stationnement.

Une demande d'autorisation de séparation de terrain sera en outre présentée en vue de la création d'un nouveau lot résidentiel qu'occupera le nouvel immeuble résidentiel, tout en conservant l'habitation isolée se trouvant sur la parcelle restante.

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 en novembre 2026.

Appel au 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 le n° de dossier D02-02-26-0062 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.

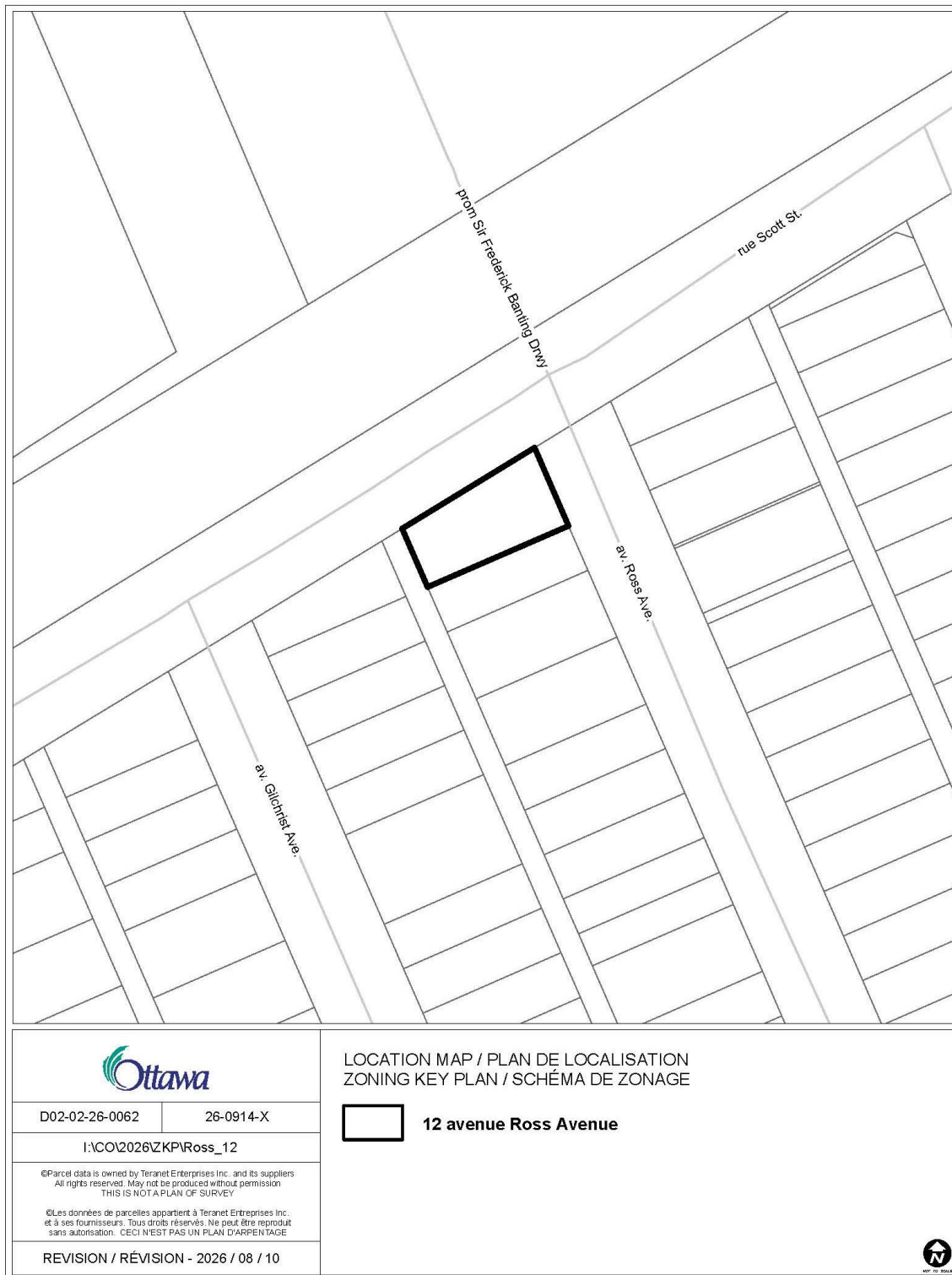
Jean-Charles Renaud, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424 x27629
jean-charles.renaud@ottawa.ca

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



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

