Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 2592532 Ontario Inc.

Applicant: Mirja Reid, RJH Architecture + Planning

Applicant Address: 414 Churchill Avenue North

Applicant E-mail: mirja@rjhill.ca

Applicant Phone Number: 438-887-3632

File Nº: D02-02-26-0087

Comments due date: December 8, 2026

Development Review Planner: Margot Linker

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Joanne Chianello

Site Location

433-435 Churchill Avenue North and 468-472 Byron Place.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the development of one mid-rise mixed-use building and two low-rise residential buildings.

Proposal Details

The subject site includes three separate properties which are bounded by Churchill Avenue North to the west, Byron Place to the north, and Highcroft Avenue to the east, within the Westboro neighbourhood. The area is generally characterized by low-rise residential dwellings, with a mix of uses in generally low-rise built form along Richmond Road (140 metres north of the site) and Churchill Avenue.

468 Byron Place is a rectangular-shaped corner lot, currently occupied by a semi-detached dwelling, with approximately 15 metres of frontage along Byron Place, 32 metres frontage along Highcroft Avenue, and an area of 486 square metres. 472 Byron Place is a rectangular-shaped interior lot, currently occupied by a semi-detached dwelling, with approximately 15 metres of frontage along Byron Place, a depth of 31.5 metres, and an area of 481 square metres. The consolidated properties of 433 and 435 Churchill Avenue is a square-shaped corner lot, with approximately 31 metres of frontage along Churchill Avenue, 30 metres of frontage along Byron Place, and an area of 942 square metres. 433 and 435 Churchill Avenue are currently occupied by an auto shop, detached garage and two-storey apartment building.

The site is currently zoned CM1[2670] S424-h (Minor Corridor Zone 1, Exception 2670, Schedule 424, Holding Symbol). The current zoning was put in place by a previous Zoning By-law Amendment approval (D02-02-19-0037) which sought to facilitate the construction of a six-storey mixed-use building, as well as enhancement to the public space along Byron Place. The applicant is no longer moving forward with this development concept, and the current application seeks to remove the project-specific Exception, Schedule, and Holding Symbol from the site.

The current Zoning By-law Amendment seeks to revert back to the parent CM1 zone across the site via the removal of the project-specific zoning Exception, Schedule, and Holding Symbol. The revised proposal is for a six-storey mixed-use building at 433 and 435 Churchill Avenue (Building 1) and two three-storey residential buildings at 468 and 472 Byron Place (Building 2 and 3). Building 1 is proposed to have one level of underground parking accessed from Byron Place. Buildings 2 and 3 are proposed to have bicycle parking spaces located in the rear sheds, and no vehicular parking spaces. The existing buildings will be demolished to accommodate the proposed development.

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 **Q1 2027**.

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. **D02-02-26-0087** 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.

Margot Linker, 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. 22555
margot.linker@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).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : 2592532 Ontario Inc.

Requérant : Mirja Reid, RJH Architecture + Planning

Adresse du requérant : 414, avenue Churchill Nord

Courriel du requérant : mirja@rjhill.ca

Nº de tél. du requérant : 438-887-3632

Nº de dossier : D02-02-26-0087

Date limite des commentaires : Le 8 décembre 2026

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 15

Conseiller du quartier : Joanne Chianello

Emplacement du site

433-435, avenue Churchill Nord et 468-472, place Byron

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de hauteur moyenne et de deux immeubles résidentiels de faible hauteur.

Détails de la proposition

L'emplacement en question, situé dans le secteur Westboro, est composé de trois propriétés distinctes délimitées par l'avenue Churchill Nord à l'ouest, la place Byron au nord et l'avenue Highcroft à l'est. Le secteur est globalement caractérisé par la présence d'habitations de faible hauteur et on peut apercevoir diverses utilisations occupant des formes bâties généralement de faible hauteur le long du chemin Richmond (à 140 mètres au nord de l'emplacement) et de l'avenue Churchill.

Le 468, place Byron est un lot d'angle de forme rectangulaire, actuellement occupé par une habitation jumelée, qui présente une façade d'environ 15 mètres sur la place Byron et une façade d'environ 32 mètres sur l'avenue Highcroft, pour une superficie de 486 mètres carrés. Le 472, place Byron est un lot intérieur rectangulaire, actuellement occupé par une habitation jumelée, qui présente une façade d'environ 15 mètres sur la place Byron et une profondeur de 31,5 mètres, pour une superficie de 481 mètres carrés. Les propriétés regroupées situées aux 433 et 435, avenue Churchill occupent un lot d'angle carré présentant une façade d'environ 31 mètres sur l'avenue Churchill et une façade d'environ 30 mètres sur la place Byron, pour une superficie de 942 mètres carrés. Les 433 et 435, avenue Churchill sont actuellement occupés par un atelier de réparation automobile, un garage isolé et un immeuble résidentiel de deux étages.

L'emplacement est actuellement désigné CM1[2670] S424-h (Zone de couloir mineur 1, exception 2670, annexe 424, symbole d'aménagement différé). Ce zonage a été mis en place dans le cadre d'une précédente approbation de modification du Règlement de zonage (D02-02-19-0037), destinée à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages et la mise en valeur de l'espace public contigu à la place Byron. Le requérant ne souhaite plus aller de l'avant avec ce concept d'aménagement, et la présente demande vise à supprimer l'exception propre au projet, l'annexe et le symbole d'aménagement différé s'appliquant à cet emplacement.

La présente demande de modification du Règlement de zonage vise à rétablir la zone CM1 apparentée d'origine sur l'ensemble du site, grâce à la suppression de l'exception propre au projet, de l'annexe et du symbole d'aménagement différé. Cette demande révisée concerne la construction d'un immeuble polyvalent de six étages aux 433 et 435, avenue Churchill (bâtiment 1) et de deux immeubles résidentiels de trois étages aux 468 et 472, place Byron (bâtiments 2 et 3). Le bâtiment 1 surmonterait une aire de stationnement souterraine d'un niveau accessible par la place Byron. Les bâtiments 2 et 3 disposeraient de places de stationnement pour vélos aménagées dans des remises à l'arrière, mais d'aucune place de stationnement pour véhicule. Les bâtiments existants seront démolis afin de permettre l'aménagement proposé.

Demandes d'aménagement connexes

N/A

Modifications aux chaussées

N/A

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun. La 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 ou la conseillère aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, lors de sa réunion prévue au **T1 2027**.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

Modification 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[i] 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 nº de dossier **D02-02-26-0087** 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, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

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



D02-02-26-0087	26-1246-X
I:\CO\2026\ZKP\Churchill_433_435	

©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 - 2026 / 11 / 20

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

433-435 avenue Churchill Avenue North / nord,
468-472 place Byron Place