

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0035, D07-12-24-0167

Date: May 7, 2025

Applicant: Christine McCuaig

Comments due date: June 4, 2025

Applicant E-mail: christine@q9planning.com

Planner: Colette Gorni

Applicant Phone Number: (613) 850-8345

Ward: 6 - Stittsville

Owner: Elite Living Developments Inc.

Ward Councillor: Glen Gower

---

### Site Location

1412 Stittsville Main Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop a three-storey apartment building with 18 units and 18 parking spaces.

### Proposal Details

The subject property is located along the west side of Stittsville Main Street between Warner Colpits Lane and Mulkin Street. The site is a vacant, rectangular parcel with an area of 1408.90 square metres, lot depth of 70.5 metres, and approximately 20 metres of frontage along Stittsville Main Street. Surrounding uses include a community centre and park to the east, a commercial plaza to the north, and residential to the south and east. Further north and south along Stittsville Main Street there are additional institutional uses and commercial uses within walking distance of the site.

### Zoning By-law Amendment

The site is currently zoned TM9 H(15) (Traditional Mainstreet, Subzone 9, Maximum Height Limit of 15 metres). The proposed Zoning By-law Amendment seeks relief from the following provisions through a new site-specific zoning exception:

- Reduce minimum resident parking rate to 0.83 spaces per unit, whereas the Zoning By-law requires 1.2 spaces per unit.
- Reduce minimum visitor parking rate to 0.16 spaces per unit, whereas the Zoning By-law requires 0.2 spaces per unit.
- Reduce minimum aisle width to 6 metres, whereas the Zoning By-law requires 6.7 metres.
- Permit a driveway width of 3.8 metres, whereas the Zoning By-law requires a minimum width of 3 metres and a maximum width of 3.6 metres.

## Proposed Development

The proposed development includes a three-storey residential apartment building containing a total of 18 units. Outdoor amenity is provided at the rear of the proposed building. A total of 18 motor vehicle parking spaces and 18 bicycle parking spaces are provided. Vehicle parking is located at the rear of the property and is accessed from 3.8-metre access off Stittsville Main. The driveway has been designed with a landscaped passing lay-by to allow for vehicles travelling in opposite directions to use the access simultaneously.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **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 July 2, 2025.

## **Submission Requirements**

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person<sup>(i)</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. **D02-02-24-0035 / D07-12-24-0167** 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.

**Colette Gorni**, Development Review Planner  
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. 21239  
[colette.gorni@ottawa.ca](mailto:colette.gorni@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).

## Modification du Règlement de zonage et Proposition du plan d'implantation Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-24-0035, D07-12-24-0167

Date : 7 mai 2025

Requérant : Christine McCuaig

Date limite des commentaires : 4 juin 2025

Courriel du requérant :  
[christine@q9planning.com](mailto:christine@q9planning.com)

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 6 - Stittsville

N° de tél. du requérant : 613-850-8345

Conseiller : Glen Gower

Propriétaire : Elite Living Developments Inc.

---

### Emplacement du site

1412, rue Stittsville Main, Stittsville

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages comprenant 18 logements et 18 places de stationnement.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté ouest de la rue Stittsville Main, entre la ruelle Warner Colpits et la rue Mulkin. Il s'agit d'une parcelle vacante rectangulaire, couvrant une superficie de 1 408,90 mètres carrés, profonde de 70,5 mètres et présentant une façade d'environ 20 mètres sur la rue Stittsville Main. Aux alentours, on retrouve un centre communautaire et un parc à l'est, un centre commercial au nord et des habitations au sud et à l'est. D'autres utilisations institutionnelles et commerciales se trouvent plus au nord et au sud, le long de la rue Stittsville Main et à distance de marche de l'emplacement.

### Modification du Règlement de zonage

Le bien-fonds est actuellement désigné TM9 H(15) (Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 9, hauteur maximale de 15 mètres). La modification du Règlement de zonage proposée permettrait une dispense des dispositions suivantes par le biais d'une nouvelle exception de zonage propre à l'emplacement :

- Réduire le taux de stationnement minimal pour résidents à 0,83 place par logement, alors que le Règlement de zonage exige un taux minimal de 1,2 place par logement.

- Réduire le taux de stationnement minimal pour visiteurs à 0,16 place par logement, alors que le Règlement de zonage exige un taux minimal de 0,2 place par logement.
- Réduire la largeur minimale d'allée à 6 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur d'au moins 6,7 mètres.
- Permettre une entrée de cour large de 3,8 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une entrée de cour d'une largeur de 3 mètres au minimum et de 3,6 mètres au maximum.

### Aménagement proposé

La demande concerne la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages abritant 18 logements au total. Une aire d'agrément extérieure serait aménagée à l'arrière de l'immeuble proposé. Au total, 18 places de stationnement pour véhicules à moteur et 18 places pour vélos seraient créées. L'aire de stationnement pour véhicules serait aménagée à l'arrière de la propriété et accessible par une entrée d'une largeur de 3,8 mètres donnant sur la rue Stittsville Main. L'entrée de cour a été conçue avec une voie d'évitement paysagée permettant aux véhicules de circuler dans les deux sens.

### **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

### **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 2 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>[1]</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 **D02-02-24-0035 / D07-12-24-0167** 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.

**Evode Rwagasore**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
[Colette.Gorni@ottawa.ca](mailto:Colette.Gorni@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	
D02-02-24-0035	24-0866-D	<b>1412 Stittsville Main Street</b>	
I:\CO\2024\Zoning_Key_Plan\StittsvilleMain_1412			
<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>		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<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>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 08 / 08			

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

