

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Park River Properties

File N°: D02-02-25-0052

Applicant: City of Ottawa, Planning Services

Comments due date: August 20, 2025

110 Laurier Avenue West, 4th floor, Ottawa, ON
K1P 1J1

Development Review Planner: Jean-Charles
Renaud

Attention: Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca, 613-
223-7273

Ward: Ward 12 - Rideau-Vanier

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Site Location

200 Baribeau Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has initiated a Zoning By-law Amendment application to facilitate the construction of a new residential development consisting of up to nine (9) residential use buildings with a maximum total of 282 units. The proposal also includes a surface parking lot as well as an expansion to the St. Ambroise Park.

Proposal Details

The property is located within the Vanier neighbourhood, south-west of the intersection of Baribeau Street and Landry Street, and has frontage on both streets. The site is approximately 12,700 square metres in area. A former school building previously occupied the site but was demolished in recent years. Surrounding uses include a mix of low-rise residential uses to the north, east, south, and west. To the west, the site also abuts the St. Ambroise Park.

The associated development is for a Planned Unit Development (PUD) consisting of nine residential use buildings with a total of 282 units, consistent with the built form shown in the corresponding Site Plan application shown [HERE](#). The site is accessed from Baribeau Street via a driveway, and includes a centralized parking area, a centralized garbage facility and bicycle storage. The proposal also includes an expansion of the abutting St. Ambroise Park.

A Site Plan Control application was originally submitted alongside a Zoning By-law Amendment application (D07-12-20-0118) in 2020, which was approved by Council in February 2022. The Zoning By-law Amendment application had the effect of rezoning the majority of the site from I1A (Minor Institutional Zone, Subzone A) to R4UA[2761] (Residential Fourth Density, Subzone UA, Exception 2761) while also reducing some performance standards such as setbacks and balcony projections. A portion of the site was also rezoned to O1 (Parks and Open Space) in order to accommodate the future park expansion.

The above noted Site Plan Application was appealed by the property owner to the Ontario Land Tribunal for no decision. The purpose of this City-initiated application is to address the zoning deficiencies associated with the built form of the proposed development by viewing the development as residential use buildings with a maximum total of 282 units. This approach would be consistent with the preliminary form-based zoning of the draft new zoning by-law. The Ontario Land Tribunal for no decision on the Site Plan has a hearing scheduled for September 3, 2025, and this application demonstrates the intent to support the development of this property with up to 282 units.

The City-initiated application would rezone the subject site to update the site-specific exception (Residential Fourth Density, Subzone UA, Exception [2761]) to include the following provision:

- To permit a maximum of nine residential use buildings with a total of 282 units
- To permit a maximum of 62 residential parking spaces (13 of which to be designated for small vehicles) and nine visitor parking spaces.
- To permit parking spaces to be located within a rear yard and interior side yard.
- To permit an accessory structure (bike storage) to be located 1.5 metres from an interior side lot line and 0.7 metre from another building.

Additional provisions may be determined prior to making a recommendation to Council.

Related Planning Applications

Site Plan Control: D07-12-20-0118

Roadway Modifications

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 September 3, 2025. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application or as directed by the Ontario Land Tribunal, as applicable.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

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

1. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
2. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. 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,
4. 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. D02-02-25-0052 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.

Jean-Charles Renaud, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-223.7273
Jean-Charles.Renaud@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 du Règlement de zonage

Propriétaire : Park River Properties

N° de dossier : D02-02-25-0052

Requérant : Ville d'Ottawa, Services de planification

Date limite des commentaires : 20 août, 2025

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Attention : Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca, 613-223-7273

Conseillère du quartier : Stéphanie Plante

Emplacement

200, rue Baribeau

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a effectué une demande de modification du Règlement de zonage afin de réaliser un aménagement résidentiel comprenant jusqu'à neuf (9) immeubles résidentiels et abritant au maximum 282 logements. Il est également prévu de créer une aire de stationnement de surface et d'agrandir le parc St-Ambroise.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve à Vanier, au sud-ouest du croisement des rues Baribeau et Landry, et présente des façades sur ces deux voies publiques. Il couvre environ 12 700 mètres carrés. Une ancienne école qui occupait les lieux a été démolie ces dernières années. Aux alentours, on retrouve diverses utilisations résidentielles de faible hauteur au nord, à l'est, au sud et à l'ouest. À l'ouest toujours, l'emplacement longe le parc St-Ambroise.

L'aménagement proposé est un complexe immobilier constitué de neuf immeubles résidentiels abritant au total 282 logements, conformément au [CROQUIS](#) de forme bâtie qui accompagne la demande de réglementation du plan d'implantation. L'emplacement, accessible par une entrée privée donnant sur la rue Baribeau, dispose d'une aire de stationnement centralisée, d'une zone centralisée de dépôt des ordures et d'un local pour vélos. Le projet comprend en outre l'agrandissement du parc St-Ambroise voisin.

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée avec une demande de modification du Règlement de zonage (D07-12-20-0118) en 2020, qui a été approuvée par le Conseil municipal en février 2022. La demande de modification du Règlement de zonage a eu pour effet de faire passer le zonage de la plus grande partie de l'emplacement de I1A (Zone de petites institutions, sous-zone A) à R4UA[2761] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UA, exception 2761), et de réduire certaines normes de rendement associées notamment aux retraits et aux saillies des balcons.

Une partie de l'emplacement a également été désignée O1 (Zone de parc et d'espace vert) afin de permettre l'agrandissement du parc.

La demande de réglementation du plan d'implantation susmentionnée a fait l'objet d'un appel par le propriétaire auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire pour absence de décision. Cette demande adressée par la Ville a pour objet de tenir compte des anomalies de zonage associées à la forme bâtie de l'aménagement proposé, en considérant celui-ci comme un ensemble d'immeubles résidentiels abritant au maximum 282 logements. Cette approche serait conforme au zonage préliminaire basé sur la forme prévu dans le projet de nouveau règlement de zonage. Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, qui n'a pas encore rendu sa décision concernant le plan d'implantation, a prévu une audience le 3 septembre 2025, et cette demande démontre une volonté de soutenir la création sur cette propriété d'un complexe immobilier abritant jusqu'à 282 logements.

La demande présentée par la Ville modifierait le zonage de l'emplacement visé en actualisant l'exception qui y est propre (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UA, exception [2761]), de manière à ajouter les dispositions suivantes :

- Permettre la présence de neuf immeubles résidentiels au maximum, abritant au total 282 logements
- Permettre la création de 62 places de stationnement résidentielles au maximum (dont 13 destinées aux petits véhicules) et de neuf places de stationnement pour visiteurs
- Permettre l'aménagement des places de stationnement dans une cour arrière et une cour latérale intérieure
- Permettre la présence d'une structure accessoire (local pour vélos) à 1,5 mètre d'une ligne de lot latérale intérieure et à 0,7 mètre d'un autre bâtiment

D'autres dispositions pourraient être proposées avant la soumission d'une recommandation au Conseil.

Demandes d'aménagement connexes

Réglementation du plan d'implantation : D07-12-20-0118

Modifications aux chaussées

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 3 septembre 2025. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil, ou sera conforme à la décision du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34(19)) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. 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.
2. 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.
3. 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,
4. 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 D02-02-25-0052 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 / SCHEMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0052	25-0988-X	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> 200 rue Baribeau Street </div>	
I:\COI\2025\ZKP\Baribeau_200			
<small> ©Parcel data is owned by Termet 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 appartiennent à Termet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. Ceci n'est pas un plan d'aménagement. </small>			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 07 / 22		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed gray; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Flood Plain - Area Specific Provisions (Section 58) / Plaine inondable - Dispositions propres à des emplacements (Article 58) </div>	