

Zoning By-law Amendment and Site Plan Revision Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0026 & D07-12-25-0057

Date: March 24, 2026

Applicant: Chmiel Architects Incorporated
(Richard Chmiel)

Comments due date: April 21, 2026

Planner: Margot Linker

Applicant E-mail:
richardc@chmielarchitects.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: 613-234-3585

Owner: 2546928 & 2364672 Ontario Inc.

Site Location

91 and 93 Holland Avenue, as shown on the location map

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Revision application to permit a nine-storey mixed-use building, consisting of one ground-floor commercial unit and 50 residential dwelling units. Four visitor parking spaces are proposed in an underground garage.

Proposal Details

The subject site, which consolidates 91 and 93 Holland Avenue, is a rectangular-shaped site on the east side of Holland Avenue which is a Major Collector road. The site is halfway between Armstrong Street, and Wellington Street West within the Hintonburg-Mechanicsville neighbourhood. The site is 723.6 square metres in size, with 22.9 metres of frontage on Holland Avenue. The site is currently occupied by two, two-storey commercial buildings operating as restaurants, one on each lot, both proposed to be demolished. There are two trees on site, both located in the rear yard of 91 Holland Avenue, both proposed to be removed.

Immediately north of the subject site, there are a number of low-rise commercial and residential buildings. Further north along Holland Avenue, there exists a mix of low- to mid-rise apartment buildings and non-residential uses. Tunney's Pasture O-Train station is approximately 400m from the site. Immediately east of the subject site there exists a six-storey mixed-used building. Further to the east there exists a mix of low- and mid-rise commercial and residential buildings and the Parkdale Park. Immediately south of the site, there exists an eight-storey, mid-rise mixed-use building followed by a twelve-storey, high-rise mixed-use building at the corner of Holland Avenue and Wellington Street West. Further to the south, beyond Wellington Street West, there exists low- and mid-rise commercial and mixed-use buildings and the southern portion of the Hintonburg – Mechanicsville and Island Park – Wellington Village neighbourhoods containing detached, semi-detached and low-rise apartment dwellings. West of the site, beyond Holland Avenue, there exist mixed-use low-, mid- and high-rise

buildings along Wellington Street West and a mix of detached, semi-detached and low-rise apartment dwellings and Papichii Park north of Wellington Street West.

The proposed development consists of a nine-storey, mid-rise mixed-use building. Two studio, 24 one-bedroom and 24 two-bedroom units are proposed, resulting in a total of 50 dwelling units. A total of four visitor vehicular parking spaces and 30 bicycle parking spaces are to be provided in one level of an underground garage with access from Holalnd Avenue and ten bicycle parking spaces provided at-grade in the rear yard. One commercial unit is proposed at-grade fronting Holland Avenue. A rooftop amenity area is proposed, facing Holland Avenue. The applicant is proposing two new tree plantings on the subject site, one within the rear yard and another within the City right of way fronting onto Holland Avenue. Finally, the applicant is proposing a treatment of pavers within the front yard and City right of way.

Site Plan Revision

The subject site previously received a site plan approval for a six-storey, 32 unit mixed-use mid-rise building in 2022. The current Site Plan Revision application is to revise this approved site plan to the current nine-storey, 50 unit proposal. Vehicle parking remains at four underground visitor spaces, bicycle parking is proposed to be increased from 28 to 40 spaces, and amenity area has increased from 418m² to 435.6m². The current proposal seeks a front yard building step back above the ground floor by an additional metre, totalling a four metre step back, while the previous proposal had a three metre step back. Finally, the current proposal seeks to plant an additional tree within the right of way, along Holland Avenue.

Zoning By-law Amendment

The application has been submitted to facilitate the amendment of the Zoning By-law to an increase in building height to permit a nine-storey building and a reduction in the rear yard setback.

Related Planning Applications

Site Plan Control: D07-12-21-0180

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 June 3, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

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

1. The applicant;
2. A specified person^[1] 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. D02-02-25-0026 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**.
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.

Evode Rwagasore, 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. 16483
evode.rwagasore@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).

Résumé des demandes de modification du Règlement de zonage et de révision du plan d'implantation

N° de dossier : D02-02-25-0026

Date : 24 mars 2026

Requérant : Chmiel Architects Incorporated
(Richard Chmiel)

Date limite des commentaires : 21 avril 2026

Courriel du requérant :
richardc@chmielarchitects.com

Urbaniste : Margot Linker

N° de tél. du requérant : 613-234-3585

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : 2546928 et 2364672 Ontario Inc

Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

91 et 93, avenue Holland, comme l'indique la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de révision du plan d'implantation pour la construction d'un immeuble polyvalent de neuf étages, abritant un commerce au rez-de-chaussée et 50 logements. Quatre places de stationnement pour visiteurs seraient créées dans un garage souterrain.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, constitué des 91 et 93, avenue Holland, est un terrain rectangulaire situé du côté est de l'avenue Holland, une route collectrice principale. Il se trouve à mi-chemin entre les rues Armstrong et Wellington Ouest, dans le secteur Hintonburg-Mechanicsville. Couvrant 723,6 mètres carrés, il présente une façade de 22,9 mètres sur l'avenue Holland. Il est actuellement occupé par deux bâtiments commerciaux de deux étages abritant des restaurants, un sur chaque lot, et qui seraient tous les deux démolis. Des arbres se trouvent dans la cour arrière du 91, avenue Holland et seraient abattus.

De nombreux immeubles commerciaux et résidentiels de faible hauteur s'élèvent immédiatement au nord de l'emplacement visé. Plus au nord, le long de l'avenue Holland, on retrouve divers immeubles résidentiels de faible et moyenne hauteur ainsi que des utilisations non résidentielles. La station Tunney's de l'O-Train se trouve à environ 400 mètres. Un immeuble polyvalent de six étages s'élève immédiatement à l'est de l'emplacement. Plus à l'est, on retrouve divers immeubles commerciaux et résidentiels de faible et moyenne hauteur, ainsi que le parc Parkdale. Immédiatement au sud, on peut apercevoir un immeuble polyvalent de huit étages (hauteur moyenne) et une tour polyvalente de 12 étages qui s'élève à l'angle de l'avenue Holland et de la rue Wellington Ouest. Plus au sud, au-delà de la rue Wellington Ouest, on retrouve des immeubles commerciaux et polyvalents de faible et moyenne hauteur, et la partie sud des secteurs Hintonburg – Mechanicsville et Island Park – village de Wellington,

occupés par des habitations isolées et jumelées ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur. À l'ouest, au-delà de l'avenue Holland, des immeubles polyvalents de faible, moyenne et grande hauteur s'élèvent le long de la rue Wellington Ouest, et on retrouve des habitations isolées et jumelées, des immeubles résidentiels de faible hauteur ainsi que le parc Papichii au nord de la rue Wellington Ouest.

Le projet consiste à construire un immeuble polyvalent de neuf étages (hauteur moyenne). Deux studios, 24 appartements d'une chambre à coucher et 24 appartements de deux chambres à coucher seraient créés, pour un total de 50 logements. Quatre places de stationnement pour visiteurs et 30 places de stationnement pour vélos seraient aménagées dans un garage de stationnement sur un niveau, accessible par l'avenue Holland, et dix places de stationnement pour vélos seraient créées au niveau du sol dans la cour arrière. Un local commercial serait aménagé au rez-de-chaussée, face à l'avenue Holland. Une aire d'agrément sur le toit donnerait également du côté de l'avenue Holland. Le requérant propose de planter deux arbres sur l'emplacement, l'un dans la cour arrière et l'autre dans l'emprise municipale donnant sur l'avenue Holland. Enfin, le requérant propose de poser des pavés dans la cour avant et dans l'emprise municipale.

Révision du plan d'implantation

L'emplacement visé a déjà fait l'objet en 2022 d'une approbation du plan d'implantation pour la construction d'un immeuble polyvalent de six étages abritant 32 logements. La présente demande de révision du plan d'implantation a pour objet de faire correspondre ce plan d'implantation approuvé au projet d'immeuble de neuf étages abritant 50 logements. Les quatre places de stationnement souterraines resteraient inchangées, le nombre de places de stationnement pour vélos passerait de 28 à 40, et la superficie de l'aire d'agrément serait augmentée de 418 mètres carrés à 435,6 mètres carrés. La proposition actuelle prévoit un retrait supplémentaire d'un mètre dans la cour avant par rapport au rez-de-chaussée, ce qui porte le retrait total à quatre mètres, alors que la proposition précédente prévoyait un retrait de trois mètres. Enfin, la proposition actuelle prévoit la plantation d'un arbre supplémentaire dans l'emprise routière longeant l'avenue Holland.

Zoning By-law Amendment

La demande de modification du Règlement de zonage permettrait d'augmenter la hauteur de bâtiment et donc la présence d'un immeuble de neuf étages, et de réduire le retrait de cour arrière.

Demandes d'aménagement connexes

Réglementation du plan d'implantation : D07-12-21-0180

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 juin 2026.

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^[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 D02-02-25-0026 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.
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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424 x 16483
evode.rwagasore@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 | |
| D02-02-25-0026 | 25-1293-X | | |
| D07-12-25-0053 | | | |
| I:\CO\2025\ZKP\Holland_91_93 | | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> 91, 93 avenue Holland Avenue </div> | |
| <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> | | | |
| <small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small> | | | |
| REVISION / RÉVISION - 2025 / 09 / 25 | | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></div> Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139) </div> | |
| | | | |

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

