

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0076

Date: August 31, 2026

Applicant: Q9 Planning+Design

Comments due date: September 28, 2026

(c.o. Dayna Edwards)

Planner: Haris Khan

Applicant E-mail: dayna@q9planning.com

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: (519) 501.1115

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Owner: Association of Part-Time Professors of
the University of Ottawa

Site Location

306 Nelson Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment (Major) application to add office as a permitted use under the current N4B (Neighbourhood, Subzone 4B) Zone and to permit front yard parking on the subject property. No changes to the exterior building structure are proposed.

Proposal Details

The subject property is located on the west side of Nelson Street, north of Laurier Avenue within the Sandy Hill neighbourhood of the City. The property is an interior lot with approximately 15 metres of frontage on the west side of Nelson Street, and an approximate area of approximately 440 square metres. The subject property consists of a three-storey residential use building that is listed on the Heritage Register (not designated). The front yard consists of soft landscaping and an existing parking space located partially within the front yard.

The surrounding area is characterized by a range of uses in low- to high-rise built form. To the immediate north are low-rise residential use buildings fronting Nelson Street, beyond which are a range of low-rise mixed-use buildings with predominantly commercial uses at grade on Laurier Avenue. To the immediate east is a high-rise residential use building on the east side of Nelson Street, beyond which are other low-rise mixed-use and residential use buildings fronting on Sweetland Avenue. To the south are low to mid-rise, multi-unit, residential use buildings fronting Nelson Street beyond which is Francojeunesse Public Elementary School fronting on Osgoode Street. To the immediate west is a mid-rise residential apartment building and other low-rise mixed- and residential use buildings fronting the east side of Henderson Avenue.

The proposed Zoning By-law Amendment (Major) application seeks to permit the use of the existing residential building as an office by the Association of Part-Time Professors of the University of Ottawa,

directly related to the University's institutional presence in the area. In addition, the proposed amendment seeks to legalize the existing front yard parking spaces after they have been accommodated fully within the front yard after landscape changes are completed.

No changes to the built form are proposed as the office use will be accommodated fully within the existing building envelope. Landscape improvements are proposed to accommodate the front yard parking spaces within the property limits and include the addition of soft landscaping and a tree within the front yard.

The proposed Zoning By-law Amendment proposes to amend the current N4B [480] (Neighbourhood, Subzone 4B, with site specific exception 480) Zone to permit office as a permitted use within the existing Neighbourhood zone, whereas the zone currently limits non-residential uses to daycare and schools. In addition, the amendment seeks to legalize the existing front yard parking spaces by accommodating them fully within the property limits.

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 November, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 37 (19) 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. D02-02-25-0076 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.

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

i) or 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

N° de dossier : D02-02-25-0076

Date : 31 août 2026

Requérant : Q9 Planning+Design

Date limite des commentaires : 28 septembre 2026

(a/s de Dayna Edwards)

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : dayna@q9planning.com

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

N° de tél. du requérant : (519) 501.1115

Conseillère : Stéphanie Plante

Propriétaire : Association des professeur-e-s à temps partiel de l'Université d'Ottawa

Emplacement

306, rue Nelson

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification (majeure) du Règlement de zonage en vue d'ajouter l'utilisation de bureau au zonage N4B actuel (Zone de quartier, sous-zone 4B) et de permettre le stationnement dans la cour avant de cette propriété. Aucun changement n'est proposé à la structure extérieure du bâtiment.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté ouest de la rue Nelson, au nord de l'avenue Laurier, dans le secteur Côte-de-Sable d'Ottawa. Ce lot intérieur présente une façade d'environ 15 mètres du côté ouest de la rue Nelson, pour une superficie d'environ 440 mètres carrés. Il est occupé par un immeuble résidentiel de trois étages figurant au Registre du patrimoine (bien non désigné). La cour avant est végétalisée et est partiellement occupée par une place de stationnement.

Aux alentours, on retrouve diverses utilisations dans des formes bâties de faible à grande hauteur. Immédiatement au nord, on retrouve des immeubles résidentiels de faible hauteur donnant sur la rue Nelson, au-delà desquels on peut apercevoir divers immeubles polyvalents de faible hauteur, abritant le plus souvent des commerces au rez-de-chaussée, le long de l'avenue Laurier. Immédiatement à l'est, une tour résidentielle s'élève du côté est de la rue Nelson, au-delà de laquelle d'autres immeubles polyvalents et résidentiels de faible hauteur donnent sur l'avenue Sweetland. Au sud, on retrouve encore des immeubles résidentiels à logements multiples de faible à moyenne hauteur donnant sur la rue Nelson puis, plus loin, l'école primaire publique Francojeunesse, qui donne sur la rue Osgoode. Immédiatement à l'ouest, on peut apercevoir un immeuble résidentiel de hauteur moyenne et d'autres immeubles polyvalents et résidentiels de faible hauteur donnant du côté est de l'avenue Henderson.

La demande de modification (majeure) du Règlement de zonage a pour objet de permettre l'utilisation de l'immeuble résidentiel existant en tant qu'immeuble de bureaux pour l'Association des professeur·e·s à temps partiel de l'Université d'Ottawa, une utilisation directement liée à la présence institutionnelle de l'Université dans ce secteur. De plus, la modification proposée a pour objet de légaliser les places de stationnement en cour avant existantes, une fois qu'elles auront été entièrement intégrées dans la cour avant grâce à des modifications à l'aménagement paysager.

Aucun changement n'est proposé à la forme bâtie, puisque l'utilisation de bureau sera intégralement située dans l'enveloppe du bâtiment. Des améliorations sont proposées à l'aménagement paysager afin d'implanter des places de stationnement en cour avant à l'intérieur des limites de propriété, et d'ajouter des éléments végétaux et un arbre dans la cour avant.

La modification du Règlement de zonage viendrait modifier la désignation N4B [480] actuelle (Zone de quartier, sous-zone 4B, assortie d'une exception propre à l'emplacement 480), afin de permettre la présence d'un bureau en tant qu'utilisation autorisée dans la Zone de quartier, alors que le zonage limite actuellement les utilisations non résidentielles aux garderies et aux écoles. Par ailleurs, la modification légaliserait les places de stationnement en cour avant existantes, en permettant leur intégration complète dans les limites de propriété.

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 mois de novembre 2026.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 37 (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 D02-02-25-0076 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.

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, poste 27629
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



D02-02-25-0076

26-0958-D

I:\CO\2026\ZKP\Nelson_306

©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 / 08 / 26

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



306 rue Nelson Street

