

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Stephen Greenberg (Osgoode Properties)

File N°: D01-01-21-0023 / D02-02-21-0131

Applicant: Lisa Dalla Rosa (Fotenn Consultants Inc.)

Comments due date: December 6, 2021

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant E-mail: dallarosa@fotenn.com

Ward: 18 – Alta Vista

Applicant Phone Number: (613) 695-4665

Ward Councillor: Jean Cloutier

---

### Site Location

2025 Othello Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to amend the height of the subject site to permit one 27-storey apartment building and one 18-storey apartment building. The two existing 9-storey buildings will remain.

This application amends the Official Plan.

### Proposal Details

The subject site, at the northwest corner of Pleasant Park Road and St. Laurent Boulevard, is currently developed with 2, 9-storey apartment buildings, surface parking and landscaping. Its surrounding area is a mixture of uses with low-rise residential to the west, low-rise residential and commercial uses to the south, low-rise residential and commercial uses to the immediate east with two high-rise buildings to the north-east. The Elmvale Shopping Centre abuts the site to the north and is slated for re-development with low-high rise buildings and a public park. A 9-storey mixed-use building is currently under construction at the northern edge.

The applicants proposal includes one 27-storey residential building, one 18-storey residential building, 255 bicycle parking spaces, 786 vehicular parking spaces, 2,605 square metres of communal amenity space, and 253 square metres of parkland in the northwest corner of the site. Of the 766 vehicular parking spaces, 180 will be at grade and 606 will be underground.

The site is designated “Arterial Mainstreet” in the current Official Plan, which supports building heights up to 9-storeys. The October 27, 2021, Council-approved Official Plan, that is awaiting Ministerial approval, designates these lands as “Outer Urban Transect” which sees these lands evolving from the traditional suburban form to one that is more dense and less auto-depedant. The site is also

within the “HUB” and “Evolving” overlay which permits a higher density with a target of 100-200 residential units per hectare in a height and form that allows for proper transitioning and site design. The applicant is proposing an **Official Plan Amendment** to permit the height increase from 9-storeys to 27-storeys.

The zoning of the site is Arterial Mainstreet, subzone 10, exception 2210 (AM10[2210]) . This zone permits a maximum building height of upto 30 metres for the proposed uses. The applicant is proposing a **Zoning By-Law Amendment** to permit a maximum height increase of upto 83.1 metres, being the height of the 27-storey building.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is February 11, 2022.

## Submission Requirements

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## 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. D01-01-21-0023 (Official Plan Amendment) / D02-02-21-0131 (Zoning By-Law Amendment) in the subject line.
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.

**Tracey Scaramozzino**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1



Tel.: 613-580-2424, ext. 12545  
Tracey.Scaramozzino@ottawa.ca

# Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

## Sommaire de la proposition

Propriétaire : Stephen Greenberg (Osgoode Properties)

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-21-0023 / D02-02-21-0131

Requérant : Lisa Dalla Rosa (Fotenn Consultants Inc.)

Date limite des commentaires : 6 décembre 2021

Urbaniste : Melanie Gervais

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Quartier : 18 – Alta Vista

Conseiller du quartier : Jean Cloutier

Courriel du requérant : dallarosa@fotenn.com

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : (613) 695-4665

---

### Emplacement

2025, avenue Othello

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la présence d'un immeuble résidentiel d'une hauteur de 27 étages et d'un immeuble résidentiel de 18 étages. Les deux immeubles de neuf étages présents sur places seront conservés.

Cette demande modifie le Plan officiel.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé à l'angle nord-ouest du chemin Pleasant Park et du boulevard St-Laurent, est actuellement occupé par deux immeubles résidentiels de neuf étages, une aire de stationnement de surface et des éléments paysagers. Aux alentours, on observe diverses utilisations : des habitations de faible hauteur à l'ouest, des habitations de faible hauteur et des commerces au sud, des habitations de faible hauteur et des commerces juste à l'est et deux tours au nord-est. Le centre commercial Elmvale est contigu à l'emplacement au nord et fera l'objet d'un réaménagement qui comprendra des immeubles de faible à grande hauteur ainsi qu'un parc public. Un immeuble polyvalent de neuf étages est en construction sur la limite nord de l'emplacement.

La proposition du requérant concerne la construction d'un immeuble résidentiel de 27 étages et d'un immeuble résidentiel de 18 étages, ainsi que l'aménagement de 255 places de stationnement pour vélos, de 786 places de stationnement pour véhicules, de 2 605 mètres carrés d'aires d'agrément collectives et d'un parc de 253 mètres carrés à l'angle nord-ouest de l'emplacement. Le requérant

prévoit aménager 180 des 766 places de stationnement pour véhicules au niveau du sol et les 606 autres en sous-sol.

L'emplacement est désigné « Artère principale » dans le Plan officiel actuel, une désignation qui permet des hauteurs de bâtiment pouvant atteindre neuf étages. Le nouveau Plan officiel approuvé par le Conseil le 27 octobre 2021, en attente d'une approbation ministérielle, désigne cet emplacement comme « transect du secteur urbain extérieur » où les terrains devraient passer d'une forme suburbaine traditionnelle vers une forme plus dense et moins dépendante de l'automobile. L'emplacement se trouve également dans la zone sous-jacente de « carrefour » et « évolutive », qui permet une densité plus forte avec un objectif de 100 à 200 logements par hectare, avec des hauteurs et des formes permettant une transition et une conception adéquates. Le requérant propose une **modification du Plan officiel** afin d'augmenter la hauteur de son aménagement de neuf à 27 étages.

L'emplacement est désigné Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception 2210 (AM10[2210]). Ce zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 30 mètres pour les utilisations proposées. Le requérant propose une **modification du Règlement de zonage** afin d'augmenter à 83,1 mètres la hauteur maximale, soit la hauteur de l'immeuble de 27 étages.

## 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 les demandes seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 11 février 2022.

## Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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

### 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 D01-01-21-0023 / D02-02-21-0131 dans la ligne objet.
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.

**Melanie Gervais**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24025

[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0131 D01-01-21-0023	21-1386-D		
I:\CO\2021\Zoning\Othello_2025			
<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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 11 / 01			

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



Bird's Eye view looking north-west from St. Laurent Blvd.



Pedestrian-Level View, looking north-west from St. Laurent Blvd.