

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

Owner: 3030 St Joseph Inc.

File N°: D01-01-23-0010 /D02-02-23-0057/ / D07-12-23-0090

Applicant: Fotenn c/o Scott Alain

Comments due date: 9 August 2023

Applicant Address: 300 - 396 Cooper St,  
Ottawa, ON, K2P 0G8

Development Review Planner: Steve Belan

Applicant E-mail: alain@fotenn.com

Ward: Ward 1 - Orléans East-Cumberland

Applicant Phone Number: (613) 730-5709

Ward Councillor: Matthew Luloff

---

## Site Location

3030 St. Joseph Boulevard.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, and Site Plan Control application to construct an 18-storey mixed-use residential building, comprising 303 residential units with 260 m<sup>2</sup> of commercial gross floor area at-grade. A total of 163 parking spaces are proposed below grade.

## Proposal Details

The subject site is an undeveloped, triangular-shaped property located on the southwest corner of the intersection of St. Joseph Boulevard and Duford Drive. The site has a total area of 2,664 square metres, with frontage on both St. Joseph Boulevard and Duford Drive. The site narrows eastward across the property and has an irregularly configured westerly property line.

The subject site is vacant and is located on the south side of St. Joseph Boulevard, which runs east/west along the base of a treed escarpment. Duford Drive intersects St. Joseph to the east of the site and climbs the escarpment as it travels south. The site forms part of this slope, with the northern edge of the site rising from the St. Joseph Boulevard Right-of-Way south up the escarpment. The slope is steepest in the southwest corner of the site, where there is a grove of trees. The remainder of the property is grassed and there is an unformal pedestrian path from Duford Drive to St. Joseph Boulevard, towards Place d'Orléans Shopping Centre and Transit Station to the north.

The area surrounding the site is characterized by a mixture of uses. To the north of the subject site is Place d'Orléans, a regional shopping centre with several standalone buildings present on the site, including a retail food store. The Place d'Orléans Bus Rapid Transit (BRT) Station is located on the north side of the shopping centre. To the east of the site is the escarpment, which is forested and continues along the south side of St. Joseph Boulevard for several kilometres. To the south is the Queenswood

Heights neighbourhood, comprising predominantly single-detached residential dwellings. To the west of the site is the St. Joseph Boulevard Mainstreet Corridor, which consists of various commercial uses.

The proposed development of the site consists of an 18-storey mixed-use residential building containing a total of 260 square metres of commercial space proposed at-grade along St. Joseph Boulevard. A total of 303 residential units are proposed on the upper floors (Floors 1–18). Three levels of underground parking are proposed, facilitating 163 parking spaces and 202 bicycle parking spaces below grade. Access to the building is located on the western edge of the site along St. Joseph Boulevard. The ground floor of the building contains the internal refuse storage space and a ramp, which serves as access to the underground parking levels. A total of 1,635 square metres of amenity space is provided in the form of an at-grade communal area, a communal amenity room, a communal terrace, and private terraces and balconies.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

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 and Housing Committee, is September 21, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Official Plan and Zoning By-law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Official Plan and Zoning By-law Amendment

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. D01-01-23-0010 /D02-02-23-0057/ / D07-12-23-0090 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](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.

**Steve Belan** , Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 27591  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

# Modification du Plan officiel, modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation

## Sommaire de la proposition

Propriétaire : 3030 St-Joseph Inc.

Requérant : Fotenn a/s de Scott Alain

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 0G8

Courriel du requérant : alain@fotenn.com

N° de tél. du requérant : (613) 730-5709

N° de dossier : D01-01-23-0010/D02-02-23-0057/  
/D07-12-23-0090

Date limite des commentaires : 9 août 2023

Urbaniste : Steve Belan

Quartier : 1 — Orléans-Est-Cumberland

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

---

### Emplacement du site

3030, boulevard St-Joseph

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation concernant un projet d'immeuble résidentiel à usage mixte de 18 étages comprenant 303 logements et une surface de plancher hors œuvre brute commerciale de 260 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. Le projet prévoit également 163 places de stationnement en sous-sol.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est un terrain non aménagé de forme triangulaire situé à l'angle sud-ouest de l'intersection du boulevard St-Joseph et de la promenade Duford. Le terrain présente une superficie totale de 2 664 mètres carrés ainsi qu'une façade sur le boulevard St-Joseph et la promenade Duford. Le terrain se rétrécit vers l'est et comporte une limite de propriété irrégulière à l'ouest.

Le site en question, qui est inoccupé et qui est situé du côté sud du boulevard St-Joseph, s'étend d'est en ouest au pied d'un escarpement boisé. La promenade Duford croise le boulevard St-Joseph à l'est du terrain et franchit l'escarpement à mesure que l'on se dirige vers le sud. Le terrain occupe une partie de cette pente, sa bordure nord s'élevant de l'emprise du boulevard St-Joseph vers le sud, dans l'escarpement. La pente est à son maximum dans l'angle sud-ouest du terrain, où se trouve un bosquet d'arbres. Le reste du site est recouvert d'herbe et est traversé par un sentier piétonnier non structuré allant de la promenade Duford jusqu'au boulevard St-Joseph, en direction du Centre commercial Place d'Orléans et de la station de transport en commun, au nord.

Le secteur entourant le terrain présente un mélange d'utilisations. Au nord se trouve la Place d'Orléans, un centre commercial régional composé de plusieurs bâtiments autonomes, dont un magasin d'alimentation au détail. La station de transport rapide par autobus Place d'Orléans est située sur le côté nord du centre commercial. À l'est du terrain se trouve l'escarpement, qui est boisé et qui longe le côté sud du boulevard St-Joseph sur plusieurs kilomètres. Au sud se trouve Queenswood Heights, composé principalement de maisons unifamiliales. À l'ouest du site se trouve le couloir principal du boulevard St-Joseph, où l'on trouve divers commerces.

Le promoteur propose de construire un immeuble résidentiel à usage mixte de 18 étages comportant 260 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée, le long du boulevard St-Joseph. En tout, 303 logements seraient aménagés aux étages supérieurs (étages 1 à 18). Trois étages de stationnement souterrain sont également proposés, offrant 163 places de stationnement et 202 places de stationnement pour vélos sous le niveau du sol. L'accès à l'immeuble est situé à l'ouest du site, le long du boulevard St-Joseph. Le rez-de-chaussée de l'immeuble contient le local de stockage des ordures ménagères et une rampe d'accès aux différents paliers du stationnement souterrain. Enfin, 1 635 mètres carrés sont consacrés à l'aménagement de lieux de détente, à savoir une aire commune au rez-de-chaussée, une salle de détente commune, une terrasse commune ainsi que des terrasses et des balcons privés.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **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 21 septembre 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

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**

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 D01-01-23-0010/D02-02-23-0057/D07-12-23-0090 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](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.

**Steve Belan**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers 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 27591  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

# Location Map/Carte de l'emplacement



D02-02-23-0057	D07-12-23-0090	23-0638-D
D01-01-23-0010		
I:\CO\2023\ZKP\St_Joseph_3030		
<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 - 2023 / 07 / 06		

**3030 boul. St. Joseph Blvd**