

Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment Summary

File Number: Official Plan Amendment (D01-01-25-0011); Zoning By-law Amendment (D02-02-25-0027)

Applicant: Fotenn Planning + Design c/o
Kenneth Blouin

Applicant E-mail: blouin@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x 226

Owner: Centretown Citizens Ottawa
Corporation

Date: May 30, 2025

Comments due date: June 13, 2025

Planner: Solé Soyak

Ward: 13 - Rideau-Rockcliffe

Ward Councillor: Rawlson King

Site Location

240 Presland Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit the construction of a six-storey apartment building with 62 affordable units, 32 parking spaces and 76 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The site is located on the south side of Presland Road, approximately 380 metres east of the Vanier Parkway and 310 metres west of Lola Street. The site is currently vacant and has a frontage of 30.72 metres on Presland and an area of 2010 square metres. There are low-rise residential uses in the area ranging from low-rise apartments to the east and west and townhouses to the north and south of the site; an apartment complex consisting of mid-and-high-rise buildings is located at the corner of Presland Road and Vanier Parkway. Commercial and institutional uses are further north and south of the site, including a Seventh-day Adventist Church, two hotels, the Ottawa Baseball Stadium, and light industrial uses on Coventry Road.

The proposed development consists of a six-storey 62-unit apartment building comprised of 5 studio units, 32 one-bedroom units, 18 two-bedroom units and seven three-bedroom units; a laundry facility, bicycle room and garbage storage area are proposed on the ground floor. Amenity areas are provided in the rear yard, the fourth floor and the rooftop. The proposal also includes 29 tenant parking spaces and three visitor parking spaces.

The site is within the Inner Urban Transect, designated Neighbourhood within the Evolving Overlay and is currently zoned Residential Fourth Density, Subzone UC Urban Exception 493 (R4UC[493]). The Official Plan and Zoning By-law Amendment seek to create an area-specific policy to permit a

mid-rise building in the Neighbourhood designation and to rezone the lands from R4UC[493] to R5AA [XXXX] to increase the minimum rear yard setback required from 3 metres to 7.5 metres, reduce the total number of visitor parking required from five spaces to three, formalize the existing reduced landscape buffer of 0.6 metres from the required 1.5 metres and increase the maximum walkway width from 1.8 metres to 2.5 metres.

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 and Housing Committee, is July 16, 2025.

Submission Requirements

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. D01-01-25-0011& D02-02-25-0027 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.

Solé Soyak, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-315-1597
Sole.Soyak@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).

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

N° de dossier : Modification du Plan officiel
(D01-01-25-0011); modification du Règlement
de zonage (D02-02-25-0027)

Requérant : Fotenn Planning + Design a/s de
Kenneth Blouin

Courriel du requérant : blouin@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste
226

Propriétaire : Corporation des citoyens
d'Ottawa centre-ville

Date : 30 mai 2025

Date limite des commentaires : 13 juin 2025

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe

Conseiller : Rawlson King

Emplacement du site

240, chemin Presland.

Proposition du requérant

Demandes de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage en vue de construire un immeuble résidentiel de six étages et abritant 62 logements abordables, assorti de 32 places de stationnement pour véhicules et de 76 places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté sud du chemin Presland, à environ 380 mètres à l'est de la promenade Vanier et à 310 mètres à l'ouest de la rue Lola. Actuellement vacant, il présente une façade de 30,72 mètres sur le chemin Presland et couvre une superficie de 2 010 mètres carrés. Aux alentours, on retrouve des habitations de faible hauteur, notamment des immeubles résidentiels de faible hauteur à l'est et à l'ouest ainsi que des habitations en rangée au nord et au sud de l'emplacement. Un complexe résidentiel constitué d'immeubles de moyenne et grande hauteur se trouve à l'angle du chemin Presland et de la promenade Vanier. Des bâtiments commerciaux et institutionnels s'élèvent plus au nord et au sud, notamment l'église adventiste du septième jour, deux hôtels, le stade de baseball d'Ottawa ainsi que des utilisations d'industrie légère le long du chemin Coventry.

L'aménagement proposé serait un immeuble résidentiel de six étages et abritant 62 logements : cinq studios, 32 logements d'une chambre à coucher, 18 logements de deux chambres à coucher et sept logements de trois chambres à coucher. Une buanderie, un local à vélos et une aire de stockage des ordures seraient aménagés au rez-de-chaussée. Des aires d'agrément sont prévues dans la cour

arrière, au quatrième étage et sur le toit. Le projet comprendrait en outre 29 places de stationnement pour les locataires et trois places de stationnement pour les visiteurs.

L'emplacement, situé dans le transect du secteur urbain intérieur, est désigné Quartier dans la surzone évolutive et Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UC, exception urbaine 493 (R4UC[493]). Les modifications du Plan officiel et du Règlement de zonage permettraient d'élaborer une politique propre à l'emplacement permettant la présence d'un immeuble de hauteur moyenne dans la désignation de Quartier, et de faire passer la désignation du terrain de R4UC[493] à R5AA [XXXX] afin de faire passer de 3 mètres à 7,5 mètres le retrait minimal de cour arrière, de réduire de cinq à trois le nombre total de places de stationnement pour visiteurs requises, d'officialiser la zone tampon paysagée existante réduite à 0,6 mètre au lieu du 1,5 mètre et d'augmenter de 1,8 mètre à 2,5 mètres la largeur maximale de l'allée piétonne.

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 16 juillet 2025.

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 D01-01-25-0011 & D02-02-25-0027 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.

Evide 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, poste 16483
Evide.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 OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-25-0027 D07-12-25-0057 D01-01-25-0011	25-0526-X	240 chemin Presland Road	
I:\CO\2025\ZKP\Presland_240			
©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 - 2025 / 05 / 09		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

