

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

Owner: 29 Russell Street Holding Inc.

File N°: D02-02-22-0076 & D07-12-22-0115

Applicant: Haris Khan, Fotenn Consultants Inc.

Comments due date: September 22, 2022

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

Development Review Planner: Colette Gorni

Ward: 12 – Rideau-Vanier

Applicant E-mail: [khan@fotenn.com](mailto:khan@fotenn.com)

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Applicant Phone Number: 613-373-5709 x288

---

### Site Location

29 Russell Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the construction of a three-storey residential addition at the rear of the existing heritage building with seven new units.

### Proposal Details

The subject site is located along the east side of Russell Avenue, south of Laurier Avenue East and north of Osgoode Street. It is a rectangular parcel with an approximate area of 498.74 square metres, a lot depth of 35.46 metres, and 16.02 metres of frontage along Russell Avenue. The site is currently occupied by a 2.5 storey, low-rise residential use building and a surface parking lot at the rear that is accessed by a public laneway. The site is a designated heritage property within the Sandy Hill Cultural Heritage Character Area; it is listed as Category 1 (Contributing), Part V of the Ontario Heritage Act (OHA). Surrounding uses include a converted 2.5 storey office-use building and commercial uses to the north; a public laneway and low-rise residential to the east; and, low-rise residential buildings to the south and west. The University of Ottawa campus and uOttawa LRT station are located approximately one kilometre west of the subject site.

### Zoning By-law Amendment

The applicant is proposing to to rezone the subject site from R4UD[480] (Residential Fourth Density, Subzone UD, Urban Exception 480) to R4UD[XXXX] (Residential Fourth Density, Subzone UD, Urban Exception XXXX) to permit the development of three-storey residential addition to the rear of the existing heritage building. The proposed urban exception will provide relief from the following performance standards in the R4UD zone:

- Minimum interior side yard setback of 0 metres, whereas the Zoning By-law requires 1.5 metres.

- Minimum rear yard setback of 3.14 metres, whereas the Zoning By-law requires 10.6m (30% of lot depth).
- Minimum area of soft landscaping in the rear yard of 66.78 square metres (41.62% of rear yard), whereas the Zoning By-law requires 80.21 square metres (50% of rear yard).
- Minimum fenestration in the front façade of 11.78%, whereas the Zoning By-law requires 25% of the front façade to be comprised of windows (existing non-complying condition).
- Minimum area of the front façade recessed an additional 0.6 metres from the front yard setback line of 14.61%, whereas the Zoning By-law requires 20%.
- No resident vehicle parking required, whereas the Zoning By-law requires 5 spaces.
- No visitor vehicle parking required, whereas the Zoning By-law requires 1 space.
- Minimum number of horizontal bicycle parking spaces of 0, whereas the Zoning By-law requires 5.5 (50% of required bicycle spaces).

### Site Plan Control

The proposed development consists of a three-storey addition to the rear of the existing heritage building. The existing building is to be retained. A total of seven new residential units will be created in the proposed addition, resulting in a total of 15 units on the site. The proposed addition will replace the existing surface parking lot at the rear of the site; no vehicle parking is provided on site. Eleven bicycle parking spaces are proposed along the rear façade of the proposed additions. An outdoor courtyard is proposed between the existing building and the proposed addition to provide common outdoor amenity space for residents.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

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

### **Submission Requirements**

#### 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. D02-02-22-0076 & D07-12-22-0115 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. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

**Colette Gorni**, 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. 21239  
[Colette.Gorni@ottawa.ca](mailto:Colette.Gorni@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 29 Russell Street Holding Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0076 et D07-12-22-0115

Requérant : Haris Khan, Fotenn Consultants Inc.

Date limite des commentaires : 22 septembre 2022

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

Urbaniste : Colette Gorni

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Courriel du requérant : khan@fotenn.com

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-373-5709, poste 288

---

### Emplacement

29, avenue Russell

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un rajout résidentiel de trois étages et abritant sept nouveaux logements à l'arrière d'un édifice historique existant.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté est de l'avenue Russell, au sud de l'avenue Laurier Est et au nord de la rue Osgoode. Cette parcelle rectangulaire d'une superficie d'environ 498,74 mètres carrés présente une profondeur de 35,46 mètres et une façade de 16,02 mètres sur l'avenue Russell. L'emplacement est occupé par une habitation de deux étages et demi (faible hauteur) et une aire de stationnement de surface située à l'arrière et accessible par une ruelle publique. Il s'agit d'une propriété désignée patrimoniale du secteur à caractère de patrimoine culturel de la Côte-de-Sable, faisant partie de la catégorie 1 (bien-fonds contributif) et associée à la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Aux environs, on retrouve un immeuble de bureaux transformé de deux étages et demi et des commerces au nord, une ruelle publique et une habitation de faible hauteur à l'est ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur au sud et à l'ouest. Le campus de l'Université d'Ottawa et la station de TLR uOttawa se trouvent à environ un kilomètre à l'ouest.

### Modification du Règlement de zonage

Le requérant propose de faire passer la désignation de l'emplacement de R4UD[480] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception urbaine 480) à R4UD[XXXX] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception urbaine XXXX), afin de permettre la construction d'un rajout

résidentiel de trois étages à l'arrière d'un édifice historique existant. L'exception urbaine proposée permettre la dispense des normes fonctionnelles suivantes dans la zone R4UD :

- Un retrait minimal de cour latérale intérieure de 0 mètre, alors que le Règlement exige un retrait de 1,5 mètre.
- Un retrait minimal de cour arrière de 3,14 mètres, alors que le Règlement exige un retrait de 10,6 mètres (30 pour cent de la profondeur du lot).
- Une superficie de la cour arrière paysagée avec des éléments végétaux de 66,78 mètres carrés (41,62 pour cent de la cour arrière), alors que le Règlement exige une superficie paysagée de 80,21 mètres carrés (50 pour cent de la cour arrière).
- Un fenêtrage minimal sur la façade principale de 11,78 pour cent, alors que le Règlement exige que 25 pour cent de la façade principale soit constitué de fenêtres (condition dérogatoire existante).
- Qu'une superficie minimale de 14,61 pour cent de la façade principale soit en retrait de 0,6 mètre supplémentaire depuis la ligne de retrait de la cour avant, alors que le Règlement exige 20 pour cent.
- Aucune place de stationnement pour résident requise, alors que le Règlement exige cinq places.
- Aucune place de stationnement pour visiteur requise, alors que le Règlement exige une place.
- Aucune place de stationnement horizontal pour vélo, alors que le Règlement exige l'aménagement de 5,5 places (50 pour cent des places de stationnement pour vélos requises).

### Réglementation du plan d'implantation

L'aménagement proposé est un rajout résidentiel de trois étages à l'arrière d'un édifice historique existant. Cet édifice serait conservé. Sept nouveaux logements seront créés dans le rajout proposé, pour un total de 15 logements sur l'emplacement. Le rajout viendra remplacer l'aire de stationnement de surface située à l'arrière de l'emplacement; aucune place de stationnement pour véhicule n'est fournie sur place. Onze places de stationnement pour vélos seraient aménagées le long de la façade arrière du rajout proposé. Une cour servant d'aire d'agrément extérieure commune pour les résidents serait également aménagée entre le bâtiment existant et le rajout.

### **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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au début de l'année 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 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**

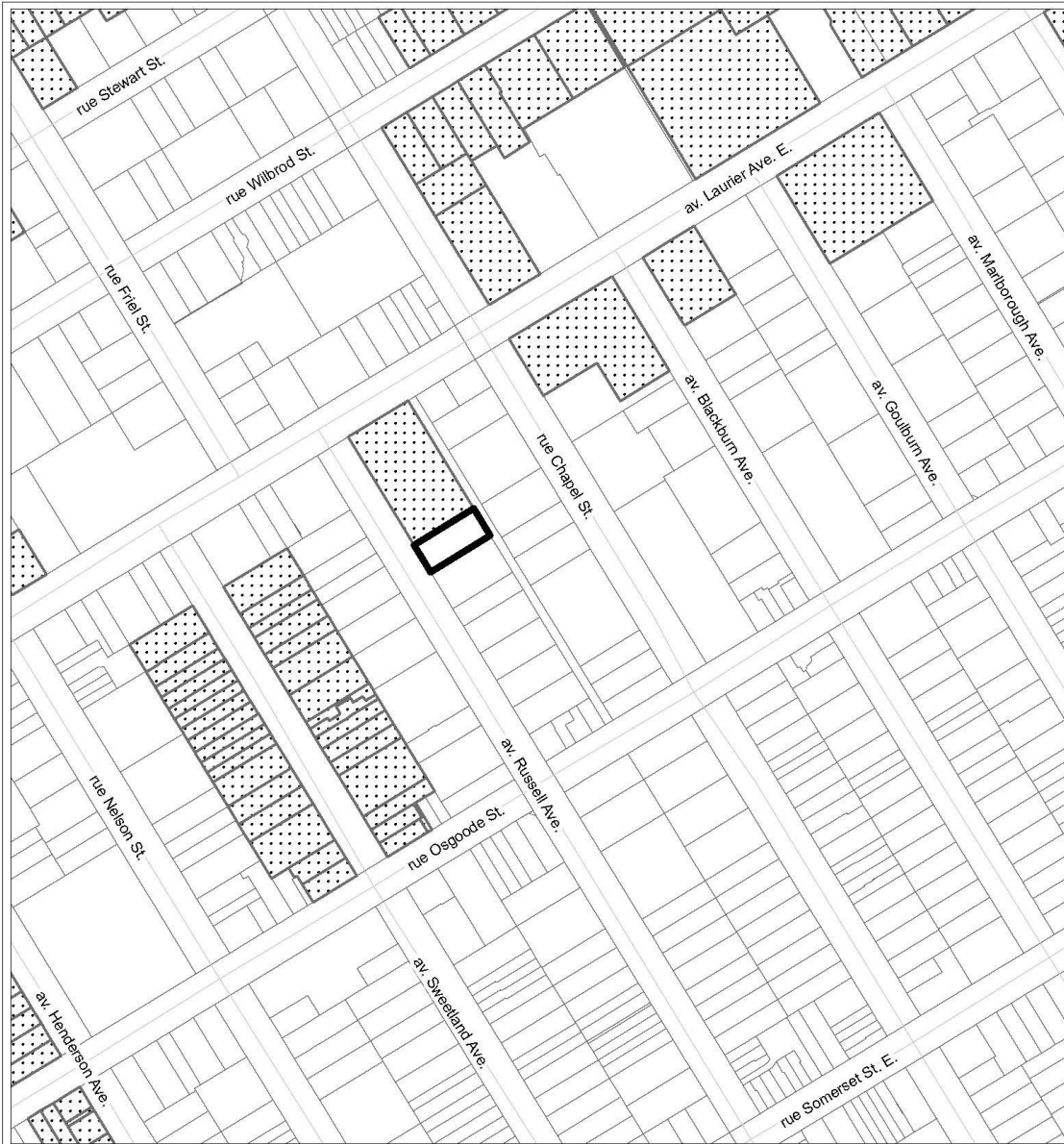
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

### **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 les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-22-0076 et D07-12-22-0115 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. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Colette Gorni**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 21239  
[Colette.Gorni@ottawa.ca](mailto:Colette.Gorni@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-22-0076	22-0756-D	<b>29 av. Russell Avenue</b>	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
D07-12-22-0115	I:\CO\2022\ZKP\Russell_29		
<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>		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
<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 - 2022 / 07 / 27			

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

