

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0006

Date: August 19, 2024

Applicant: Tamara Nahal, Fotenn Planning + Design

Comments due date: September 16, 2024

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Planner: Steve Belan

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 2 - Orléans West-Innes

Owner: SDLP 1887 Orleans Limited c/o Orlando Espinola

Ward Councillor: Laura Dudas

---

### Site Location

1887 St. Joseph Boulevard

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application which proposes to modify the existing Zoning on the subject lands to permit seven high-rise apartment buildings ranging in height from 7 to 18 storeys.

### Proposal Details

The site address is 1887 St. Joseph Boulevard, located on the north side of St. Joseph Boulevard between Jeanne D'Arc Boulevard and Youville Drive. There is an existing pharmaceutical building and adjoining parking lot on-site.

The site is irregularly shaped with an approximate size of 2.31 hectares, with 113.74 metres of frontage to St. Joseph Boulevard and 7.32 metres of frontage to Youville Drive. Surrounding land uses are primarily mixed-use commercial along the north side of St. Joseph Boulevard, and low-rise residential along the south side of St. Joseph Boulevard.

The subject property is part of a split zone: AM3: Arterial Mainstreet, Subzone 3 covers most of the property and IL2H[14]: Light Industrial Zone, 14 metre height limit applies to only a thin corridor fronting on Youville Drive. The Light Industrial Zone permits a wide range of low-impact, light industrial uses, as well as offices. Arterial Mainstreet Zone accommodates a wide range of uses including mixed-use, retail, commercial, offices, residential and institutional buildings. The site is subject to parking rates under Area C: Suburban (Schedule [1A](#)).

Per the Official Plan (2022), the subject property is designated as [Suburban Transect](#), [Corridor – Mainstreet](#) and [Neighbourhood](#) within a Protected Major Transit Station Area (Schedule [A](#), [B8](#) and [C1](#)). St. Joseph Boulevard has been identified as a Design Priority Area (Schedule [C7-A](#)). Although

the subject site is identified as a Protected Major Transit Station Area (PMTSA), it is not designated as a Hub. The proposed Zoning By-law Amendment is intended to align the zoning with the Official Plan.

The applicant is proposing a site-specific rezoning within the entirety of the site to AM3[XXXX]: Arterial Mainstreet, Subzone 3, Exception XXXX. As such, the rezoning proposes to accommodate the modification of the existing land use to “Apartment Dwelling, High-Rise”, establish a Schedule to identify minimum and maximum setbacks, increase building height, reduce parking supply and reduce parking garage drive aisle width. AM3 is a subzone with zoning provisions that encourage active street frontages. Exceptions ([XXXX]) are modifications to the zoning of a site.

## **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 October 23, 2024.

## **Submission Requirements**

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-24-0006 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](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)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0006

Date : 19 août 2024

Requérant : Tamara Nahal, Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 16 septembre 2024

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

Urbaniste : Steve Belan

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

Quartier : 2 - Orléans-Ouest-Innes

Propriétaire : SDLP 1887 Orleans Limited,  
att. : Orlando Espinola

Conseillère : Laura Dudas

---

### Emplacement

1887, boulevard St-Joseph

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction de sept tours résidentielles dont la hauteur varierait de 7 à 18 étages.

### Détails de la proposition

Cet emplacement situé au 1887, boulevard St-Joseph se trouve du côté nord du boulevard St-Joseph, entre le boulevard Jeanne D'Arc et la promenade Youville. Il est occupé par un bâtiment pharmaceutique et son aire de stationnement.

De forme irrégulière, il couvre une superficie d'environ 2,31 hectares et présente des façades de 113,74 mètres sur le boulevard St-Joseph et de 7,32 mètres sur la promenade Youville. Les terrains environnants sont essentiellement polyvalents du côté nord du boulevard St-Joseph et résidentiels de faible hauteur du côté sud du boulevard St-Joseph.

La propriété visée est à désignation partagée : une zone AM3, Zone d'artère principale, sous-zone 3 couvre la plus grande partie du terrain et une zone IL2H[14], Zone d'industrie légère, limite de hauteur de 14 mètres, s'applique à un mince couloir donnant sur la promenade Youville. La désignation de Zone d'industrie légère autorise toute une gamme d'utilisations d'industrie légère à faible impact ainsi que la présence de bureaux. La Zone d'artère principale autorise également de nombreuses utilisations, notamment polyvalentes, de vente au détail, commerciales, de bureau, résidentielles et institutionnelles. L'emplacement est assujéti à des taux de stationnement correspondant au secteur C : Secteur suburbain (annexe [1A](#)).

Selon le Plan officiel (2022), la propriété visée porte la désignation de [Transect du secteur de banlieue](#), [couloirs de rues principales](#) et de [quartiers](#), dans une Zone protégée des grandes stations

de transport en commun (annexes [A](#), [B8](#) et [C1](#)). Le boulevard St-Joseph a été désigné Secteur prioritaire de conception (annexe [C7-A](#)). Bien que l'emplacement soit désigné Zone protégée des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC), il ne porte pas la désignation de « carrefour ». La modification du Règlement de zonage proposée vise à faire correspondre le zonage aux désignations du Plan officiel.

Le requérant propose d'attribuer à tout l'emplacement une désignation AM3[XXXX], Zone d'artère principale, sous-zone 3, exception XXXX. Ainsi, la demande a pour objet de permettre la modification de l'utilisation du sol en « tour d'habitation », la création d'une annexe fixant des retraits minimaux et maximaux, l'augmentation de la hauteur de bâtiment, la réduction du nombre de places de stationnement et la réduction de la largeur des allées de circulation du garage de stationnement. La mention AM3 correspond à une sous-zone assortie de dispositions de zonage qui encouragent les façades sur rue actives. Les exceptions ([XXXX]) sont des modifications apportées au zonage d'un emplacement.

## **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 23 octobre 2024.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 D02-02-24-0006 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](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.

**Evode Rwagasore**, 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

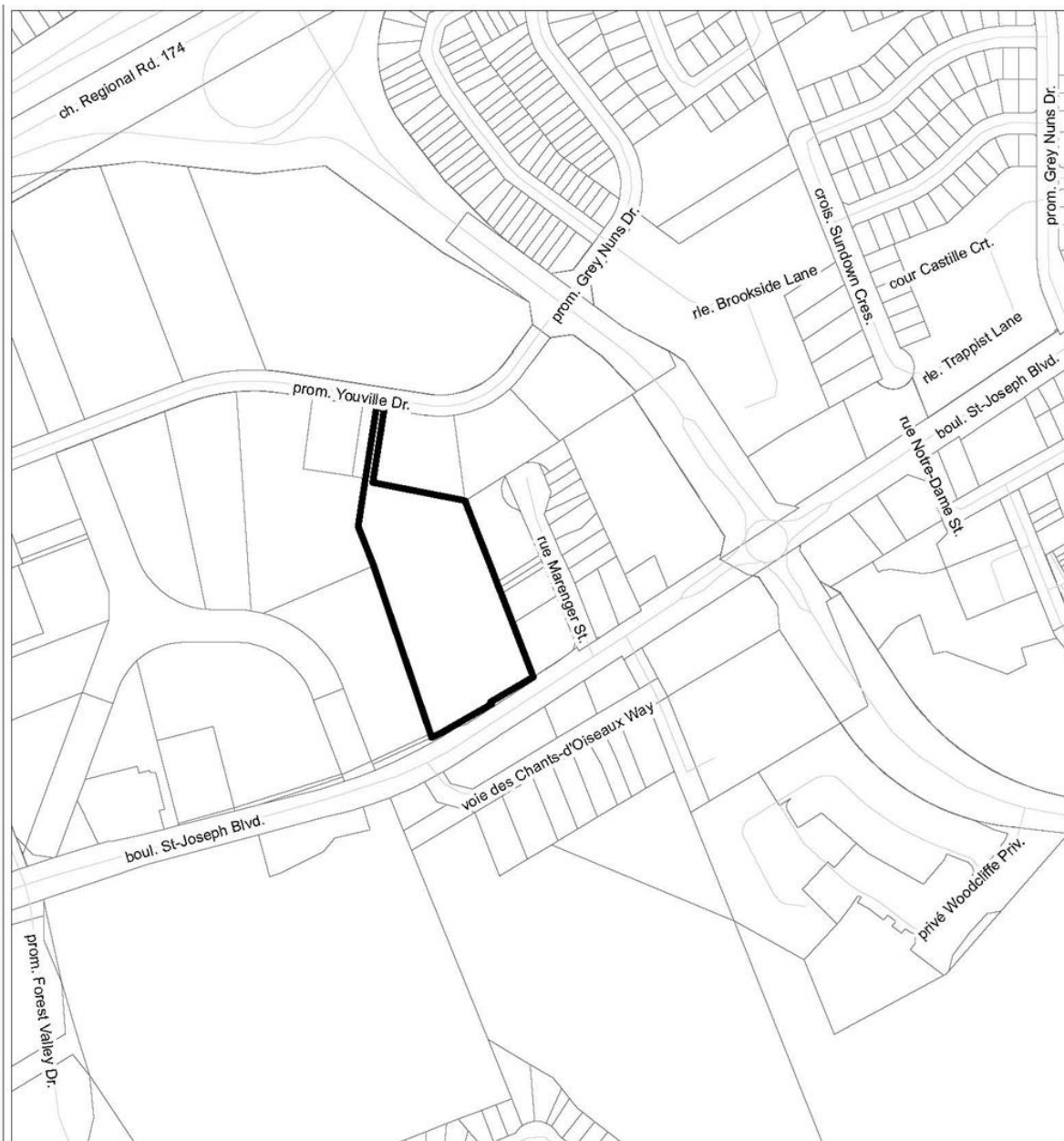
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 16483

[evode.rwagasore@ottawa.ca](mailto:evode.rwagasore@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0006	24-0426-D	1887 boul. St Joseph Boulevard	
I:\CO\2024\ZKP\St_Joseph_1187			
©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 - 2024 / 04 / 22			

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

