

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

Owner: Concorde Properties

File N°: D02-02-17-0131 & D07-12-17-0179

Applicant: Fotenn Planning + Design

Comments due date: February 10, 2025

Applicant Address: 420 O'Connor Street

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

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

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

342 Roosevelt Avenue.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a six-storey mid-rise building with 26 residential dwelling units.

### Proposal Details

*The proposal was initially circulated to residents in January, 2018. Given the proposal has undergone design evolution from a four-storey to a six-storey building, the significance of the changes since the original circulation has triggered the need for the latest submission to be recirculated once more.*

The subject property, municipally known as 342 Roosevelt Avenue, is located in the Westboro neighbourhood, approximately 265 metres north of Richmond Road and 200m northeast of the Dominion rapid transit station. Roosevelt Avenue is a dead-end street, ending near the property's location.

The subject property is on an irregular shaped lot that has a site area of approximately 647 square metres, with approximately 27 metres of frontage along Roosevelt Avenue. The property is currently occupied by a two-storey detached dwelling which is proposed to be demolished to facilitate the proposed development.

The Zoning By-law Amendment application seeks to facilitate the construction of a *six-storey building and will be approximately 20.2m tall with a building footprint of 320.7m<sup>2</sup>. It will include 26 dwelling units composed of 14 one-bedroom, and 12 two-bedrooms units.* No motor vehicle parking is proposed, however, *24 bicycle parking spaces are proposed within a bicycle storage room on the ground floor. Approximately 297 square metres of amenity area is proposed in the corner side yard, as well as a rooftop amenity area. A centralized waste collection room is provided on the ground floor of the building, with a service along the frontage of the building. Soft landscaping is proposed in all yards.*

Zoning relief is required in order to permit:

- A lot area of 629 square metres, whereas 675 is required.
- A maximum building height of 20.15m, whereas 19m is required.
- A minimum front yard setback of 3.5m, whereas 6m is required.
- A minimum rear yard setback of 1.2m, whereas 7.5m is required.
- A minimum interior side yard setback on from the north property line of 7 metres where located further than 21 metres from the front lot line, whereas 6m is required.
- A minimum interior side yard setback from the south property line of 1.2m within 21m of the front lot line, whereas 1.5m is required, and 2.5m where located further than 21 metres from the front lot line, whereas 6m is required.
- Eliminate the requirement for vehicular parking, whereas 7 spaces are required.
- Eliminate the requirement for visitor parking, whereas 1 space is required.

The applicant has concurrently resubmitted the Site Plan Control application (D07-12-17-0179) to facilitate the development of the site following the Zoning By-law Amendment.

## **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 and Housing Committee, is April 2, 2025. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing 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. D02-02-17-0131 & D07-12-17-0179 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.

**Jean-Charles Renaud**, Development Review Planner  
Planning, Development and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-223-7273  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Concorde Properties

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-17-0131 et D07-12-17-0179

Requérant : Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 10 février 2025

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : [beed@fotenn.com](mailto:beed@fotenn.com)

Quartier : 15 – Kitchissippi

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

---

### Emplacement

342, avenue Roosevelt

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble de six étages (hauteur moyenne) abritant 26 logements.

### Détails de la proposition

*Cette demande a été diffusée aux résidents en janvier 2018. Puisque le projet a fait l'objet de modifications conceptuelles, passant de quatre à six étages, l'importance de ces changements depuis la première diffusion requiert une nouvelle diffusion.*

Le bien-fonds visé est situé au 342, avenue Roosevelt, dans le secteur Westboro, à environ 265 mètres au nord de l'avenue Richmond et à 200 mètres au nord-est de la station de transport en commun rapide Dominion. L'avenue Roosevelt est sans issue et se termine près du bien-fonds.

Il s'agit d'un lot de forme irrégulière d'une superficie d'environ 647 mètres carrés et présentant une façade d'environ 27 mètres sur l'avenue Roosevelt. Il est actuellement occupé par une habitation isolée de deux étages, qui serait démolie afin de permettre l'aménagement proposé.

La demande de modification du Règlement de zonage vise à permettre la construction d'un immeuble de six étages, s'élevant à environ 20,2 mètres et d'une superficie au sol de 320,7 mètres carrés. Cet immeuble abritera 26 logements, soit 14 d'une chambre à coucher et 12 de deux chambres à coucher. Aucune place de stationnement pour véhicule à moteur n'est proposée, mais 24 places de stationnement pour vélos seraient créées dans un local pour vélos aménagé au rez-de-chaussée. Environ 297 mètres carrés d'aires d'agrément seraient aménagés dans la cour latérale d'angle, en plus d'une aire d'agrément située sur le toit de l'immeuble. Un local centralisé de stockage des ordures sera construit au

rez-de-chaussée, avec service sur la façade de l'immeuble. Un paysagement végétalisé est proposé dans toutes les cours.

Une dispense de zonage est nécessaire afin de permettre ce qui suit :

- Une superficie de lot de 629 mètres carrés, alors qu'une superficie de 675 mètres carrés est requise
- Une hauteur de bâtiment maximale de 20,15 mètres, alors qu'une hauteur maximale de 19 mètres est autorisée
- Un retrait de cour avant minimal de 3,5 mètres, alors qu'un retrait de 6 mètres est requis
- Un retrait de cour arrière minimal de 1,2 mètre, alors qu'un retrait de 7,5 mètres est requis
- Un retrait de cour latérale intérieure minimal de 7 mètres depuis la limite de propriété nord pour toute partie d'un bâtiment située à plus de 21 mètres de la ligne de lot avant, alors qu'un retrait de 6 mètres est requis
- Un retrait de cour latérale intérieure minimal de 1,2 mètre depuis la limite de propriété sud pour toute partie d'un bâtiment située à moins de 21 mètres de la ligne de lot avant, alors qu'un retrait de 1,5 mètre est requis, et de 2,5 mètres pour toute partie d'un bâtiment située à plus de 21 mètres de la ligne de lot avant, alors qu'un retrait de 6 mètres est requis
- Suppression de l'exigence de place de stationnement pour véhicule à moteur, alors que 7 places de stationnement sont requises
- Suppression de l'exigence de place de stationnement pour visiteur, alors qu'une place de stationnement est requise

Le requérant a présenté à nouveau, dans le même temps, sa demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-17-0179) devant permettre l'aménagement de l'emplacement par suite de la modification du Règlement de zonage.

## **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 2 avril 2025. 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 D02-02-17-0131 et D07-12-17-0179 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.

**Jean-Charles Renaud**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-223-7273  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D07-12-17-0179	18-0095-A		
D02-02-17-0131			
I:\COI2018\Site\Roosevelt342			
<small>Parcel data is owned by Teranel 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 appartiennent à Teranel 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 - 2018 / 01 / 24		<b>342 avenue Roosevelt Avenue</b>	

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

