

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 14193679 Canada Inc.

File N°: D02-02-24-0091

Applicant: Tamara Nahal, Fotenn Consultants Inc.

Comments due date: March 5, 2025

Applicant Address: 420 O'Connor Street,  
Ottawa ON, K2P1W4

Development Review Planner: Steve Belan

Ward: Ward 11 - Beacon Hill-Cyrville

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Ward Councillor: Tim Tierney

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x.234

---

### Site Location

1815 Montreal Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit a 21-storey high-rise apartment dwelling with 191 units.

### Proposal Details

The subject site proposed for re-zoning is located on the north side of Montreal Road and south of Cedar Road and Rothwell Drive. The site is irregularly shaped, approximately 4200 square metres in size, and has about 125m of lot depth with 55m of frontage to Montreal Road.

Surrounding lands are predominantly residential. To the north and east is low-rise residential. To the west along Montreal Road are commercial uses, and on the south side of Montreal Road are a variety of multi-unit residential buildings, generally between two to four storeys in height, with a 14-storey apartment along Elmsmere Road to the southeast.

The application has been submitted to rezone the lands from R1AA (Residential First Density Subzone AA) to AM[XXXX] SYYYY (Arterial Mainstreet zone), with exceptions that permit for an increased height compared to typical AM zone and to establish setback requirements from low-rise residential zones (R1 to R3), and a reduction in required parking.

The proposal is now for a 21-storey high-rise residential building with 191 units. Vehicular access will be provided from Montreal Road and parking will be provided primarily underground, with 141 residential and 15 visitor parking spaces. An additional 3 visitor spaces will be located at ground level for short-term pick-up and drop-off. 156 bicycle parking spaces are also proposed. While additional height is being requested, the building is designed to provide stepbacks from the neighbouring residential area, with most of the building mass provided along the west side of the site where it abuts another AM zone. These stepbacks are generally guided by a 45 degree angular plane drawn from residential property lines.

## Related Planning Applications

D07-12-23-0071

## 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 Nos. **D02-02-24-0091** 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. 26842  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

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

Propriétaire : 14193679 Canada Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-24-0091

Requérant : Tamara Nahal, Fotenn  
Consultants Inc.

Date limite des commentaires : 5 mars 2025

Adresse du requérant : 300-396, rue Cooper,  
Ottawa (Ontario) K2P2H7

Urbaniste : Steve Belan

Quartier : 11 – Beacon Hill-Cyrville

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

Conseiller du quartier : Tim Tierney

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709, poste  
234

---

### Emplacement

1815, chemin de Montréal

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté nord du chemin de Montréal et au sud du chemin Cedar et de la promenade Rothwell. De forme irrégulière et couvrant environ 4 200 mètres carrés, il présente une profondeur d'environ 125 mètres et une façade de 55 mètres sur le chemin de Montréal.

Les terrains voisins sont essentiellement résidentiels. Au nord et à l'est, on retrouve des habitations de faible hauteur. Des commerces longent le chemin de Montréal à l'ouest. Du côté sud du chemin de Montréal, on peut apercevoir diverses habitations à logements multiples, généralement d'une hauteur variant de deux à quatre étages, ainsi qu'un immeuble résidentiel de 14 étages le long du chemin Elmsmere au sud-est.

La demande a été présentée en vue de faire passer la désignation des terrains visés de R1AA (Zone résidentielle de densité 1, sous-zone AA) à AM[XXXX] SYYYY (Zone d'artère principale), assortie d'exceptions autorisant une augmentation de la hauteur par rapport aux exigences de retrait habituelles séparant une zone AM de zones résidentielles de faible hauteur (R1 à R3), et une réduction du nombre de places de stationnement requises.

Le projet consisterait à construire une tour d'habitation de 21 étages abritant 191 logements. Les véhicules accèderaient à l'emplacement par le chemin de Montréal et les places de stationnement,

c'est-à-dire 141 places pour les résidents et 15 places pour les visiteurs, seraient essentiellement souterraines. Trois autres places de stationnement pour visiteurs seront créées en surface pour les opérations à court terme d'embarquement et de débarquement. Il est également prévu de créer 156 places de stationnement pour vélos. Malgré l'augmentation de sa hauteur, l'immeuble est conçu de manière à offrir des retraits par rapport au secteur résidentiel voisin, l'essentiel de sa masse devant donner à l'ouest de l'emplacement, à côté d'une autre zone AM. Ces retraits sont généralement conçus selon un plan angulaire de 45 degrés par rapport aux limites des propriétés résidentielles.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D07-12-23-0071.

## **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 août 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 **D02-02-24-0091** 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.

**Evode Rwagasore**, 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 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-24-0091	25-0106-X		<b>1815 chemin Montreal Road</b>
I:\CO\2025\ZKP\Montreal_1815			
©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 Enterprises 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 / 01 / 27			