

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Uniform Properties Limited

File N°: D01-01-24-0018 & D02-02-24-0043

Applicant: City of Ottawa, Planning Services

Comments due date: October 14, 2024

Owner's Consultant Address: 396 Cooper St,  
Suite 300, Ottawa, ON, K2P 2H7

Development Review Planner: Jean-Charles  
Renaud

Owner's Consultant E-mail: [bolduc@fotenn.com](mailto:bolduc@fotenn.com)

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Owner's Consultant Phone Number:  
613-730-5709 ext. 238

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

335 and 339 Roosevelt Avenue, 344 Winston Avenue, and 379 and 389 Wilmont Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has initiated an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to accommodate the development of two high-rise residential buildings, 13 and 14 storeys in height, and a new public park.

This application amends the Official Plan and Zoning By-law.

### Proposal Details

The subject property is located in the Westboro community and has frontage on multiple public rights-of-way including Roosevelt Avenue (west), Winston Avenue (south), Wilmont Avenue (south), and the Transitway (north). The Dominion BRT Station (to be converted to a light-rail station as part of Stage 2) is located less than 200 metres walking distance from the subject property, accessed via an elevated pedestrian walkway at the northern end of Roosevelt Avenue.

The site is an irregular-shaped lot, approximately 77,000 square metres in size. Previously, the site consisted of an industrial building, but it is now vacant.

The proposed development of this site has been the subject of four Ontario Municipal Board / Ontario Land Tribunal appeals, all with Council approved Zoning By-law and Official Plan By-law amendments. The result of these past approvals, which has site-specific policy and zoning in effect, was for the development of two 12-storey residential high-rise buildings and two low-rise residential buildings, generally as shown on Schedule 454. During pre-consultation for a compliant Site Plan application, City staff identified the need for the dedication of park land on this site in the form of a new public park. As a result, the Owner made modifications to the previously approved development concept to incorporate parkland by removing the two low-rise buildings. With the loss of units to accommodate the park, the proposal was revised to increase the building heights from 12-storeys, to 13 and 14-storeys, respectfully.

Given the unique history on this property, and the inclusion of the city staff requested park triggering the need for Zoning and Official Plan amendments, the City has initiated these applications with the supporting review material provided by the Owner and their consultants.

The proposed Official Plan Amendment would amend Schedule C – Maximum Building Height of the Richmond Road / Westboro Secondary Plan, specifically the designation of the subject site from “Up to 12 Storeys” to “Up to 14 Storeys”, along with specific text relating to 335 and 339 Roosevelt Avenue, 344 Winston Avenue, and 379 and 389 Wilmont Avenue from “high-rise buildings not exceeding twelve storeys” to not “not exceeding fourteen storeys” and the removal of the text “The south part should be developed in the form of low-rise buildings, not exceeding 3 storeys, to provide an appropriate transition to the adjacent lowrise neighbourhood”.

The proposed Zoning By-law amendment would change the existing R5B[2772] S454 zoning to a new R5B[xxxx] S454 containing a site-specific exception and modified zoning schedule.

## Previous Planning Applications

D01-01-20-0013 – Official Plan Amendment

D02-02-20-0071 – Zoning By-law Amendment

## Roadway Modifications

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 **November 6, 2024**.

## Submission Requirements

### Official Plan and 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. D01-01-24-0018 & D02-02-24-0043 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, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-223-7273  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

## Sommaire de la proposition

Propriétaire : Uniform Properties Limited

N° de dossier : D01-01-24-0018 et D02-02-24-0043

Requérant : Ville d'Ottawa, Services de planification

Date limite des commentaires : 14 octobre, 2024

Adresse du consultant du propriétaire : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Courriel du consultant du propriétaire : [bolduc@fotenn.com](mailto:bolduc@fotenn.com)

N° de tél. du consultant du propriétaire : 613-730-5709, poste 238

---

### Emplacement du site

335 et 339, avenue Roosevelt, 344, avenue Winston, 379 et 389, avenue Wilmont

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a déposé une demande de modification du Plan officiel et une demande de modification du *Règlement de zonage* en vue de permettre l'aménagement de deux bâtiments résidentiels de grande hauteur (13 étages et 14 étages) et d'un nouveau parc public.

Cette demande vise à modifier le Plan officiel et le *Règlement de zonage*.

### Détails de la proposition

La propriété en question est située dans la communauté de Westboro et donne sur diverses emprises routières publiques, dont l'avenue Roosevelt (à l'ouest), l'avenue Winston (au sud), l'avenue Wilmont (au sud) et le Transitway (au nord). La station Dominion du TCRA (qui sera transformé en station de train léger dans le cadre de l'Étape 2) se trouve à moins de 200 mètres de la propriété en question, qui est accessible par une allée piétonnière surélevée à l'extrémité nord de l'avenue Roosevelt.

D'une superficie d'environ 77 000 mètres carrés, la propriété est de forme irrégulière. Auparavant, un bâtiment industriel s'y trouvait, mais le terrain est maintenant vacant.

L'aménagement proposé pour la propriété a fait l'objet de quatre appels devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario et le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, tous avec des modifications du Règlement de zonage et du Plan officiel approuvées par le Conseil. Le résultat de

ces approbations antérieures, dont les Politiques et le zonage spécifiques au site sont en vigueur, était l'aménagement de deux tours d'habitation de 12 étages et de deux immeubles résidentiels de faible hauteur, généralement tels qu'ils figurent à l'annexe 454. Durant la préconsultation visant à assurer la conformité de la demande de réglementation du plan d'implantation, le personnel de la ville a identifié la nécessité de dédier un parc sur ce site sous la forme d'un nouveau parc public. En conséquence, le propriétaire a apporté des modifications au concept d'aménagement précédemment approuvé afin d'incorporer un parc en supprimant les deux bâtiments de faible hauteur. Avec la perte d'unités pour accueillir le parc, la proposition a été révisée pour augmenter la hauteur des bâtiments de 12 étages à 13 et 14 étages, respectivement. Compte tenu de l'histoire unique de cette propriété et de l'inclusion du parc demandé par le personnel municipal, qui déclenche la nécessité de modifier le zonage et le Plan officiel, la ville a déposé ces demandes, avec la documentation d'examen à l'appui fournie par le propriétaire et ses consultants.

La modification du Plan officiel proposée vise à changer l'annexe C – *Hauteur maximum des bâtiments* du Plan secondaire du secteur du chemin *Richmond* à Westboro, plus spécifiquement la désignation de la propriété en question de « jusqu'à 12 étages » à « jusqu'à 14 étages », ainsi que le libellé qui porte précisément sur les 335 et 339, avenue Roosevelt, le 344, avenue Winston, et les 379 et 389, avenue Wilmont d'« immeubles de grande hauteur n'excédant pas 12 étages » à « immeubles de grande hauteur n'excédant pas 14 étages » et de retirer la phrase « La partie sud devrait accueillir des immeubles de faible hauteur, n'excédant pas trois étages, afin d'offrir une transition appropriée vers le secteur de faible hauteur adjacent. »

La modification du *Règlement de zonage* proposée vise à changer le zonage actuel R5B[2772] S454 au nouveau zonage R5B[xxxx] S454 qui comprend une exception propre à un site particulier et une annexe de zonage modifiée.

## **Demandes d'aménagement antérieurs**

D01-01-20-0013 – Modification du Plan officiel

D02-02-20-0071 – Modification du *Règlement de zonage*

## **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 examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au **6 novembre 2024**.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Plan officiel et 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 D01-01-24-0018 et D02-02-24-0043 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 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  
Téléphone : 613-223-7273  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-20-0071	20-0766-D		<b>335, 339 av. Roosevelt Avenue</b> <b>344 av. Winston Avenue</b> <b>379, 389 av. Wilmont Avenue</b>
D01-01-20-0013			
I:\CO\2020\Zoning\Roosevelt_335_Wilmont_389			
<small>©Parcel data is owned by Teramet 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 Teramet 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 - 2020 / 09 / 03		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)	

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

