

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0084, D07-12-24-0177

Date: May 2, 2025

Applicant: Novatech Engineers, Planners & Landscape Architects (c/o Simran Soor)

Comments due date: May 30, 2025

Applicant E-mail: s.soor@novatech-eng.com

Planner: Jean-Charles Renaud, Planner III

Applicant Phone Number: (613) 254-9643

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Owner: 14072375 Canada Inc.

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Site Location

73, 79, and 83 Ste-Cécile Street, as shown on the attached location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the development of a four-storey apartment building, consisting of 41 residential dwelling units. No vehicle parking spaces, and 42 bicycle parking spaces are proposed.

Proposal Details

The subject lands are located on the north side of Ste-Cécile Street, between Marier Avenue and Marquette Avenue. The subject lands have approximately 36.7 metres of frontage along Ste. Cécile Street. The site is composed of three properties – 73, 79, and 83 Ste-Cécile Street – which have a total combined lot area of approximately 1117.6 square metres. The site is currently occupied by three detached low-rise residential dwellings. These buildings will be demolished to facilitate the proposed development.

The subject lands are located within the Vanier neighborhood. Surrounding uses include a mix of low-rise residential uses to the east, south, and north, and low-rise commercial uses to the west, along Beechwood Avenue. Within 600 metres of the subject lands are several community and recreational amenities including schools, parks, and a community center. Notable landmarks include the Rideau River to the south and Beechwood Cemetery to the north.

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications have been submitted to facilitate the redevelopment of the subject property. The proposal includes constructing a four-storey residential apartment building with 41 residential dwelling units with a range of unit sizes, including five studio units, 26 one-bedroom units, eight two-bedroom units, and two three-bedroom units. A total of 42 bicycle parking spaces are proposed, with 36 located within a bike room and six located outdoors. The main entrance will be provided off of Ste-Cecile Street, on the eastern side of the building.

The Zoning By-Law Amendment proposed site specific amendments to:

- To increase the number of dwelling units permitted in a low-rise apartment to 41, whereas the zoning by-law permits 8 units.
- To increase the maximum lot area to 1117.6 square metres, whereas the zoning by-law permits 1070 square metres.
- To increase the maximum building height 13.1 metres, whereas the zoning by-law permits only 11 metres.
- To decrease the number of resident parking spaces to zero, whereas the zoning by-law requires 14.5 spaces.
- To decrease the number of visitor parking spaces to zero spaces, whereas the zoning by-law requires 2.9 spaces.

The Site Plan Control application is required to facilitate the development concurrently with the Zoning By-Law Amendment.

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 June 18, 2025.

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. D02-02-24-0084 and D07-12-24-0177 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**.
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, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-233-7273
jean-charles.renaud@ottawa.ca

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

N^{os} de dossier : D02-02-24-0084, D07-12-24-0177

Date : 2 mai 2025

Requérant : Novatech Engineers, Planners & Landscape Architects

Date limite des commentaires : 30 mai 2025

Urbaniste : Jean-Charles Renaud, Planner III

Courriel du requérant : s.soor@novatech-eng.com

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

Conseillère : Stéphanie Plante

N^o de tél. du requérant : (613) 254-9643

Propriétaire : 14072375 Canada Inc.

Emplacement

73, 79 et 83, rue Ste-Cécile, comme l'illustre la carte de localisation ci-jointe

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour construire un immeuble résidentiel de quatre étages et de 41 logements. Aucune place de stationnement pour véhicule ne serait aménagée, mais 42 places de stationnement pour vélos seraient créées.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté nord de la rue Ste-Cécile, entre les avenues Marier et Marquette. Présentant une façade d'environ 36,7 mètres sur la rue Ste-Cécile, il est constitué de trois biens-fonds – les 73, 79 et 83, rue Ste-Cécile – qui couvrent une superficie totale d'environ 1117,6 mètres carrés. Il est occupé par trois habitations isolées de faible hauteur, qui seront démolies pour permettre l'aménagement proposé.

L'emplacement visé, situé à Vanier, est entouré de diverses utilisations résidentielles à l'est, au sud et au nord, et de commerces de faible hauteur à l'ouest, le long de l'avenue Beechwood. Plusieurs infrastructures communautaires et récréatives se trouvent à moins de 600 mètres, notamment des écoles, des parcs ainsi qu'un centre communautaire. La rivière Rideau, au sud, et le cimetière Beechwood, au nord, constituent des points de repère notables des environs.

Des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées en vue de permettre le réaménagement de l'emplacement visé. Il s'agirait de construire un immeuble résidentiel de quatre étages abritant 41 logements de tailles variables, dont cinq studios, 26 logements d'une chambre à coucher, huit logements de deux chambres à coucher et

deux logements de trois chambres à coucher. Au total, 42 places de stationnement pour vélos seraient créées, 36 dans un local et six à l'extérieur. L'entrée principale donnera sur la rue Ste-Cecile, du côté est de l'immeuble.

La modification du Règlement de zonage porterait sur des dispositions propres à l'emplacement :

- Augmenter à 41 le nombre de logements dans un immeuble de faible hauteur, alors que le règlement de zonage limite ce nombre à huit logements.
- Augmenter à 1 117,6 mètres carrés la superficie de lot maximale, alors que le règlement de zonage permet une superficie de 1 070 mètres carrés.
- Augmenter à 13,1 mètres la hauteur de bâtiment maximale, alors que le règlement de zonage limite la hauteur maximale à 11 mètres.
- Réduire à zéro le nombre de places de stationnement pour résidents, alors que le règlement de zonage exige 14,5 places de stationnement.
- Réduire à zéro le nombre de places de stationnement pour visiteurs, alors que le règlement de zonage exige 2,9 places de stationnement.

La demande de réglementation du plan d'implantation doit être présentée en même temps que la demande de modification du Règlement de zonage pour permettre l'aménagement proposé.

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 18 juin 2025.

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 les n^{os} de dossier D02-02-24-0084 et D07-12-24-0177 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**.
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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-233-7273
jean-charles.renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> <p> 73, 79, 83 rue Ste-Cécile Street</p>
D02-02-24-0084	25-0027-D	
D07-12-24-0177		
I:\CO\2025\ZKP\SteCecile_73_79_83		
<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> <small>©Les données de parcelles appartiennent 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 - 2025 / 01 / 13		