

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 11421247 Canada Inc.

File N°: D02-02-21-0137, D07-12-21-0177

Applicant: Fotenn

Comments due date: October 26, 2026

Applicant Address: 420 O'Connor St, Ottawa
ON K2P 1W4

Development Review Planner: Tracey
Scaramozzino

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Ward: 18, Alta Vista

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Councillor Carr

Site Location

1740, 1754 and 1760 St. Laurent Boulevard and 700 Mountaineer Private (previously part of 1740 St. Laurent Boulevard).

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an update to a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application that was circulated in December 2021, to now permit the development of 2 mixed-use buildings of 30-storeys and 2 residential buildings of 11- and 13-storeys.

Proposal Details

The site is located on the west side of St. Laurent Boulevard south of Industrial Road. Two new mid-rise residential buildings are located to the west of the site. North of the site is a mid-rise office building, and fire station, to the east on the far side of St. Laurent Blvd and to the south are 1-storey commercial buildings.

The property of 1740 and 1754 St Laurent Boulevard, and 700 Mountaineer Private currently have a maximum permitted height of 50 metres. Zoning relief is being sought to permit a maximum height of 100m for the buildings fronting St. Laurent Boulevard. The property at 1760 St Laurent Boulevard already has a permitted maximum height of 100m and zoning relief is not required for height as a result of the updated City of Ottawa Zoning By-Law 2026-50.

The associated Site Plan Control application is for the re-development of the lands. The two mixed-use buildings fronting St. Laurent Boulevard will be 100 metres in height (30-storeys). The residential-only buildings internal to the site will have a maximum height of 50 metres (11- and 13- storeys). These four buildings will be accessed off St. Laurent Blvd at a proposed signalized intersection and

there will not be any vehicular connection to the west to Russell Road. The site will contain some surface parking, while the majority of the spaces, will be provided underground. Communal amenity space for the residents will be provided at-grade and as rooftop amenity space. Commercial uses are proposed on the ground floor of the mixed-use buildings, including the relocation of the existing St. Hubert restaurant.

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 **November 4, 2026**.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 17 (19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council’s decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. 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.

Tracey Scaramozzino, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 12545
Tracey.Scaramozzino@ottawa.ca

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

Propriétaire : 11421247 Canada Inc.

N^{os} de dossier : D02-02-21-0137, D07-12-21-0177

Requérant : Fotenn

Date limite des commentaires : 26 octobre 2026

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor,
Ottawa (Ontario) K2P 1W4

Urbaniste : Evode Rwagasore

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

Quartier : 18, Alta Vista

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709

Conseiller du quartier : Conseillère Carr

Emplacement

1740, 1754 et 1760, boulevard St-Laurent, et 700, privé Mountaineer (faisant anciennement partie du 1740, boulevard St-Laurent).

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a mis à jour d'une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation diffusée en décembre 2021, afin de permettre à présent la construction de deux immeubles polyvalents de 30 étages et deux immeubles résidentiels de 11 et 13 étages.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté ouest du boulevard St-Laurent, au sud du chemin Industrial. Deux immeubles résidentiels récents s'élèvent à l'ouest de cet emplacement. Au nord, on retrouve un immeuble de bureaux de hauteur moyenne et une caserne de pompiers. Des immeubles commerciaux de plain-pied se trouvent à l'est, de l'autre côté du boulevard Saint-Laurent, et au sud.

La hauteur maximale autorisée aux 1740 et 1754, boulevard St-Laurent et au 700, privé Mountaineer est de 50 mètres. Une dispense de zonage est sollicitée afin de permettre aux immeubles donnant sur le boulevard St-Laurent d'atteindre une hauteur maximale de 100 mètres. Une hauteur maximale de 100 mètres est déjà autorisée sur le bien-fonds situé au 1760, boulevard St-Laurent. Donc, aucune dispense de zonage n'est requise à cet endroit par suite de l'entrée en vigueur du nouveau *Règlement de zonage 2026-50* de la Ville d'Ottawa.

La demande connexe de réglementation du plan d'implantation concerne le réaménagement de ces biens-fonds. Les deux immeubles polyvalents donnant sur le boulevard St-Laurent s'élèveront à 100 mètres (30 étages). Les immeubles à vocation uniquement résidentielle, situés à l'intérieur de l'emplacement, s'élèveront au maximum à 50 mètres (11 et 13 étages). Ces quatre immeubles seront accessibles depuis le boulevard St-Laurent, à un carrefour à feux qui serait aménagé. Aucune voie

de circulation ne relierait le chemin Russell à l'ouest. Il est prévu d'aménager sur l'emplacement des places de stationnement de surface, mais la plupart des places de stationnement seront souterraines. Des aires d'agrément destinées aux résidents seront aménagées au niveau du sol et sur les toits. Des commerces seraient installés au rez-de-chaussée des immeubles polyvalents, notamment le restaurant St-Hubert existant qui y serait déménagé.

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 4 novembre 2026.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 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.

Evode Rwagasore, 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. : 613-580-2424, poste 16483
evode.rwagasore@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement

