



## ***Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, and Site Plan Control Proposal Summary***

---

File Numbers: D01-01-13-0019 (OPA), D02-02-13-0116 (ZBLA), D07-12-13-0212 (SPC)      Date: November 29, 2013

Owner: Mizrahi Developments

Applicant: Paul Black, FoTenn Consultants

---

### **Site Location:**

The site is an assembly of two lots municipally addressed 1445 and 1451 Wellington Street West. It is located on the north side of Wellington Street West between Island Park Drive and Carleton Avenue in the Wellington West community.

### **Description of Site and Surroundings:**

The site area is 0.18 ha with approximately 54m of street frontage along Wellington Street West. On-site, there is a 1-storey automobile garage/car wash (on 1451 Wellington) and a 2-storey residential building converted to a restaurant, known as Bella's (on 1445 Wellington).

Island Park Drive is a designated scenic route and Wellington St. West, a traditional mainstreet in the City's Official Plan. Abutting the site to the west is a city-owned parcel that contains the closed portion of Rockhurst Road and green space. There is an existing pathway that extends from Rockhurst Road to the northeast corner of Wellington Street West and Island Park Drive. The site is located approximately 900m from the Westboro Transit Station. There are new condo buildings in the area, including a 6-storey building to the immediate east and another across the street. To the south is a gas station and 1-storey multi-tenant commercial building and to the rear of the site is an established low rise residential neighbourhood.

### **Proposal Details:**

The proposal is to develop a 12-storey mixed use building containing 114 dwelling units. The ground floor will provide commercial space with an outdoor patio area that will open up to the abutting green space (city owned), which will be reprogrammed into a recreational parkette area as part of the proposal. The upper floors are residential with the intention in making into condominium units. 147 vehicular parking spaces and 59 bicycle parking spaces will be accommodated in the 4-storey underground parking garage. The loading area, residential drop off area, and parking garage entrance are enclosed on the first floor.

The building design is comprised of a 6-storey base, anchored by a 1-storey podium. The tower extends from the 7<sup>th</sup> to 11<sup>th</sup> storey, stepping back on all sides from the lower base, and the top floor (12<sup>th</sup> storey) further steps back and provides an outdoor terrace area. The building materials are primarily natural coloured stone and brick with increased glazing at the ground level.

**Purpose of Official Plan Amendment Proposal:**

The maximum permitted building height along traditional mainstreets is generally 6 storeys unless otherwise stated. The Wellington Street West Secondary Plan (2011) identifies 1451 Wellington Street as a candidate site to be considered for additional height, from 6 storeys up to 9 storeys, through a rezoning application. The purpose of the Official Plan Amendment application is to amend the Secondary Plan to permit 12 storeys on 1445 and 1451 Wellington St. West.

**Details of Requested Zoning By-law Amendment**

The existing zoning is Traditional Mainstreet Subzone 11 (TM11), which permits a maximum building height of 20m (6 storeys). The zoning amendment requests relief to various performance standards, including: reduced building rear setback, reduced upper storey step back, increased building height to 44.5m (12 storeys), removing requirement to meet the 45 degree angular plane from the rear lot line abutting a residential zone, decreased landscaped width area from a residential zone, and decreased separation distance between an outdoor patio space and a residential zone.

**Related Planning Applications:**

Concurrent applications were submitted:

- Official Plan Amendment (D01-01-13-0019);
- Zoning By-law Amendment (D02-02-13-0116 ); and
- Site Plan Control (D07-12-13-0212).

**Approval Timelines & Authority:**

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee is **February 11, 2014**.

**Further Information:**

To obtain further information relating to this proposal, e.g., plans, studies and assessments, go to [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps), access the City’s Development Application Search Tool, and input the File Number in the “Search” criteria. To view the application, please contact the undersigned planner.

**Notification and Submission Requirements:**

If you wish to be notified of the adoption of the proposed Official Plan and/or Zoning By-law amendment, or of the refusal of a request to amend the Official Plan and/or Zoning By-law, you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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 the proposed Official Plan amendment is adopted or the Zoning By-law amendment is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed Official Plan amendment is adopted or the

Zoning By-law amendment is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

**Please provide any comments to the undersigned planner by January 7, 2014.**

**Hieu Nguyen**  
**City of Ottawa**  
**Planning and Growth Management Department**  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext.26936  
Facsimile: 613-560-6006  
hieu.nguyen@ottawa.ca



## ***Résumé des propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation***

---

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-13-0019 (MPO),  
D02-02-13-0116 (MRZ), D07-12-13-0212  
(RPI)

Date : 29 novembre 2013

Propriétaire/Requérante : Mizrahi  
Developments

Représentant/Consultant : Paul Black,  
FoTenn Consultants

---

### **Emplacement**

L'emplacement visé est un regroupement de deux lots situés aux 1445 et 1451, rue Wellington Ouest. Il se trouve du côté nord de la rue Wellington Ouest entre la promenade Island Park et l'avenue Carleton dans la collectivité de Wellington Ouest.

### **Description de l'emplacement et du secteur avoisinant**

L'emplacement a une superficie de 0,18 ha et une façade d'environ 54 m sur la rue Wellington Ouest. Un garage/lave-auto de plain-pied (au 1451, rue Wellington Ouest) et un bâtiment résidentiel de deux étages converti en restaurant (le restaurant Bella's situé au 1445, rue Wellington Ouest) occupent l'emplacement en question.

La promenade Island Park est désignée Route panoramique et la rue Wellington Ouest est désignée Rue principale traditionnelle dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Une parcelle appartenant à la Ville est contiguë à l'emplacement du côté ouest; elle comprend le tronçon fermé du chemin Rockhurst et un espace vert. Un sentier s'étend du chemin Rockhurst jusqu'à l'angle nord-est de l'intersection de la rue Wellington Ouest et de la promenade Island Park.

L'emplacement se trouve à une distance d'environ 900 m de la station du transport en commun de Westboro. Il y a de nouveaux bâtiments en copropriété dans le voisinage, notamment un bâtiment de six étages immédiatement à l'est et un autre de l'autre côté de la rue. Au sud, l'on note un poste d'essence et un bâtiment commercial de plain-pied à locataires multiples. À l'arrière de l'emplacement visé s'étend un quartier résidentiel établi à profil bas.

### **Détails de la proposition**

Il est proposé d'aménager un bâtiment de 12 étages à utilisations polyvalentes comprenant 114 unités d'habitation. Le rez-de-chaussée sera consacré à des locaux commerciaux et assorti d'une terrasse en plein air donnant sur l'espace vert contigu (appartenant à la Ville). Ce dernier sera changé en un mini-parc récréatif dans le cadre des présentes propositions. Les unités résidentielles aux étages sont destinées à être des unités en copropriété. Un garage souterrain de quatre niveaux offrira 147 places de stationnement pour autos et 59 places pour vélos. L'aire de

chargement, le point de débarquement pour les résidents et l'entrée du garage seront incorporées au rez-de-chaussée.

Le bâtiment est conçu comme suit : sur un socle de plain-pied se trouve d'abord une base de six étages puis une tour qui est du 7<sup>e</sup> au 11<sup>e</sup> étage en retrait de tous les côtés par rapport à la base et enfin un 12<sup>e</sup> et dernier étage encore davantage en retrait, qui comprend une terrasse en plein air. Les matériaux de construction sont principalement de la pierre de couleur naturelle et de la brique et un vitrage plus prononcé au niveau du sol.

### **Objet de la modification au Plan officiel**

La hauteur de bâtiment maximale permise le long de rues principales traditionnelles est normalement de six étages, sauf indication contraire. Le Plan secondaire de la rue Wellington Ouest (2011) prévoit que le 1451, rue Wellington pourra avoir une hauteur supérieure, de six à neuf étages, si une demande de modification au Règlement de zonage à cet effet est présentée. La modification au Plan officiel vise à modifier ledit Plan secondaire afin qu'un bâtiment de 12 étages soit permis aux 1445 et 1451, rue Wellington Ouest.

### **Objet de la modification au Règlement de zonage**

La désignation actuelle de l'emplacement est Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 11 (TM11), zone dans laquelle la hauteur de bâtiment maximale permise est de 20 m (six étages). Il est proposé d'être dispensé de diverses dispositions de la zone, notamment en matière de retrait réduit de cour arrière, de retrait réduit de l'étage supérieur, de hauteur maximale de bâtiment (44,5 m ou 12 étages), de l'exigence de fournir un plan angulaire de 45 degrés depuis la ligne de lot arrière contiguë à une zone résidentielle, de bande-tampon paysagée réduite jouxtant une zone résidentielle et de distance de séparation réduite entre une terrasse extérieure et une zone résidentielle.

### **Demandes connexes**

Trois demandes sont à l'étude en même temps :

- Modification au Plan officiel (D01-01-13-0019);
- Modification au Règlement de zonage (D02-02-13-0116) et
- Réglementation du plan d'implantation (D07-12-13-0212).

### **Délais et pouvoir d'approbation**

La « date d'examen en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville prendra une décision, est le **11 février 2014**.

### **Renseignements supplémentaires**

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam) et entrez le numéro de dossier dans le champ « Recherche ». Pour consulter la demande ou toute information ou tout document relatif à ladite demande, veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée.

**Avis et exigences de soumission**

Si vous souhaitez être avisé de la décision de la Ville d'Ottawa concernant l'adoption de la proposition de modification du Plan officiel et/ou de celle de modification au Règlement de zonage, ou concernant le refus d'une demande de modification au Plan officiel et/ou de modification au Règlement de zonage, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

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 concernant les propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé lesdites propositions, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 concernant les propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé lesdites propositions, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

**Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 7 janvier 2014.**

**Melissa Jort-Conway**

**Ville d'Ottawa**

**Urbanisme et Gestion de la croissance**

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 16187

Télécopieur : 613-560-6006

melissa.jort-conway@ottawa.ca