

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Ironwood Fund Limited Partnership (c/o Ken Jennings)

File N°: D02-02-21-0067 / D07-12-21-0102

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (c/o Ghada Zaki)

Comments due date: August 27, 2021

Development Review Planner: John Bernier

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON

Ward: Ward 14 - Somerset

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant E-mail: zaki@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Site Location

18 Louisa Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a ten-storey mixed use building, retaining a portion of the existing three-storey building.

Proposal Details

The subject site is located on the west side of Bell Street between Arlington Avenue to the south and Louise Street to the north in the Somerset Ward (Ward 14). The subject site has frontage of approximately 58.8 metres along Louisa Street, 58.8 metres along Arlington Avenue and 55.9 metres along Bell Street North. The total site area is approximately 3,259.8 square metres. The site is currently occupied by a 3-storey service-commercial and office use building with surface parking.

The area surrounding the property is characterized by a broad mix of uses and building typologies. Immediately north of the property are several low-rise residential buildings with frontages along Louisa Street as well as a surface parking lot. Further north, along Gladstone Avenue are several low- and mid-rise mixed use buildings. To the east of the subject site, across Bell Street N., is a high-rise residential apartment building. To the south of the subject site, across Arlington Avenue, are several low-rise detached and apartment residential buildings as well as a church. Further south, approximately 100 metres from the property is the 417 Provincial Highway. Abutting the subject property to the west is a church and associated surface parking lot. Further west, across Lebreton Street North are several low-rise buildings containing primarily residential uses, featuring at-grade retail uses.

The proposed development will maintain the height and general massing of the north-south portion of the existing three storey mixed-use building and construct a ten storey residential-use addition. The existing cantilevered east-west portion of the mixed-use building will be demolished. The lower three storeys are

proposed to retain a total of 1,782 square metres of health-related uses and small office uses. The residential use building is proposed to contain 139 units. Entrance to the mixed-use units are proposed from Arlington Avenue, Louisa Street and the proposed internal courtyard, while residential access will be provided by a lobby fronting Bell Street North. A total of 1,001 square metres of amenity space is proposed, provided by a combination of common indoor and outdoors areas and private balconies/terraces for building residents and the proposed internal courtyard space for all building users. In addition to the use of various stepbacks, the mass of the building is proposed to be broken up through the use of differing materiality, fenestration and balconies.

Vehicular parking is proposed to be located along the existing private laneway as well as a two level underground parking garage, providing a total of 88 vehicular parking spaces. Access to the underground parking garage is proposed via a two-way ramp located off Arlington Avenue. The development proposes to maintain the existing one-way private laneway at the western periphery of the property with vehicle access off Louisa Street. One loading bay is also proposed from Louisa Street. A total of 79 bicycle parking spaces are along proposed to be located within the underground parking garage, the landscaped area at grade, and in an indoor segregated storage space on the ground floor. An entrance to the segregated bicycle storage room is proposed on the ground floor via Arlington Avenue. Storage, including waste removal storage, will be contained within the building. The proposal also includes the relocation of the hydro transformer pad, currently located at the northeast corner of the property, to the parking garage.

Zoning By-law Amendment

The application for Zoning By-law Amendment proposes to rezone the subject site from Minor Institutional, Subzone A (I1A) to Residential Fifth Density, Subzone B with site-specific provisions (R5B [X] H(XX)). The purpose for this rezoning is to allow a high-rise mixed use building as a permitted use. The application proposes site-specific provisions to add a variety of non-residential uses to the list of permitted uses and seeks relief from various requirements, including maximum building height, minimum corner side yard setback, minimum width of access aisle for bicycle parking spaces, and private approach width. Additional amendments may be determined through application review.

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 Committee, is October 14, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-12-21-0102 in the subject line.
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.

John Bernier, 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. 21576
Fax: 613-580-2576
John.Bernier@ottawa.ca

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

Propriétaire : Ironwood Fund Limited Partnership (att. : Ken Jennings)

N^{os} de dossier : D02-02-21-0067 / D07-12-21-0102

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (att. : Ghada Zaki)

Date limite des commentaires : 27 août 2021

Urbaniste : John Bernier

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

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Courriel du requérant : zaki@fotenn.com

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

Emplacement

18, rue Louisa

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de dix étages, en conservant une partie de l'immeuble de trois étages existant.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté ouest de la rue Bell, entre l'avenue Arlington au sud et la rue Louisa au nord, dans le quartier Somerset (quartier 14). Présentant une façade d'environ 58,8 mètres sur la rue Louisa, de 58,8 mètres sur l'avenue Arlington et de 55,9 mètres sur la rue Bell Nord, il couvre une superficie d'environ 3 259,8 mètres carrés. Il est actuellement occupé par un immeuble commercial et de services de trois étages assorti d'une aire de stationnement de surface.

Les alentours regroupent un large éventail d'utilisations du sol et de formes bâties. Tout juste au nord, plusieurs immeubles de faible hauteur donnent sur la rue Louisa et on observe la présence d'une aire de stationnement de surface. Plus au nord, le long de l'avenue Gladstone, on retrouve plusieurs immeubles polyvalents de faible et moyenne hauteur. Une tour résidentielle s'élève à l'est de l'emplacement, de l'autre côté de la rue Bell Nord. Au sud, de l'autre côté de l'avenue Arlington, on retrouve plusieurs immeubles isolés et résidentiels de faible hauteur ainsi qu'une église. L'autoroute provinciale 417 s'étend plus au sud, à une centaine de mètres de l'emplacement. Une église et son aire de stationnement de surface jouxtent l'emplacement à l'ouest. Plus à l'ouest, de l'autre côté de la rue Lebreton Nord, on retrouve plusieurs immeubles de faible hauteur abritant essentiellement des utilisations résidentielles et des commerces de détail au rez-de-chaussée.

L'aménagement proposé respectera la hauteur et la volumétrie d'ensemble de la partie nord-sud de l'immeuble polyvalent de trois étages existant et consistera à construire un rajout résidentiel de dix étages. La partie est-ouest en porte-à-faux de l'immeuble polyvalent sera démolie. Les trois étages inférieurs conserveraient au total une superficie de 1 782 mètres carrés d'utilisations liées à la santé et de petites utilisations de bureau. L'immeuble résidentiel abriterait 139 logements. L'entrée des unités polyvalentes donnerait sur l'avenue Arlington, la rue Louisa et la cour intérieure proposée, tandis que l'accès résidentiel se ferait depuis un foyer donnant sur la rue Bell Nord. Au total, 1 001 mètres carrés seraient réservés à l'agrément, sous la forme d'aires communes intérieures et extérieures, de balcons ou terrasses pour les résidents, et d'une cour intérieure accessible à tous les usagers de l'immeuble. Outre l'utilisation de divers reculs, la volumétrie de l'immeuble serait rompue par l'utilisation de différents matériaux, de fenêtres et de balcons.

L'aire de stationnement, d'une capacité de 88 véhicules, serait aménagée le long de l'allée privée existante ainsi que dans un garage souterrain sur deux niveaux. On accéderait au garage de stationnement souterrain par une rampe à deux sens donnant sur l'avenue Arlington. L'aménagement conserverait l'allée privée à sens unique existante sur le périmètre ouest de la propriété, accessible aux véhicules depuis la rue Louisa. Une aire de chargement serait également aménagée le long de la rue Louisa. Au total, 79 places de stationnement pour vélos sont prévues dans le garage de stationnement souterrain, dans l'aire paysagée au niveau du sol et dans un local d'entreposage séparé au rez-de-chaussée. Une entrée donnant accès à ce local pour vélos serait aménagée au rez-de-chaussée et donnerait sur l'avenue Arlington. L'entreposage, y compris celui des ordures, s'effectuera dans l'immeuble. Le projet comprend également le déplacement du socle du transformateur électrique, actuellement situé à l'angle nord-est de la propriété, dans le garage de stationnement.

Modification du Règlement de zonage

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement visé de Zone de petites institutions, sous-zone A (I1A) à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, assortie de dispositions propres à l'emplacement (R5B [X] H(XX)). Cette modification de zonage permettrait la présence d'un immeuble polyvalent de grande hauteur. La demande propose des dispositions propres à l'emplacement afin d'ajouter une variété d'utilisations non résidentielles à la liste des utilisations autorisées, et d'obtenir une dispense de diverses exigences portant notamment sur la hauteur de bâtiment maximale, le retrait minimal de cour latérale d'angle, la largeur minimale de l'allée d'accès aux places de stationnement pour vélos et la largeur de l'entrée privée. D'autres modifications pourraient être déterminées lors de l'examen de la demande.

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 14 octobre 2021. 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.

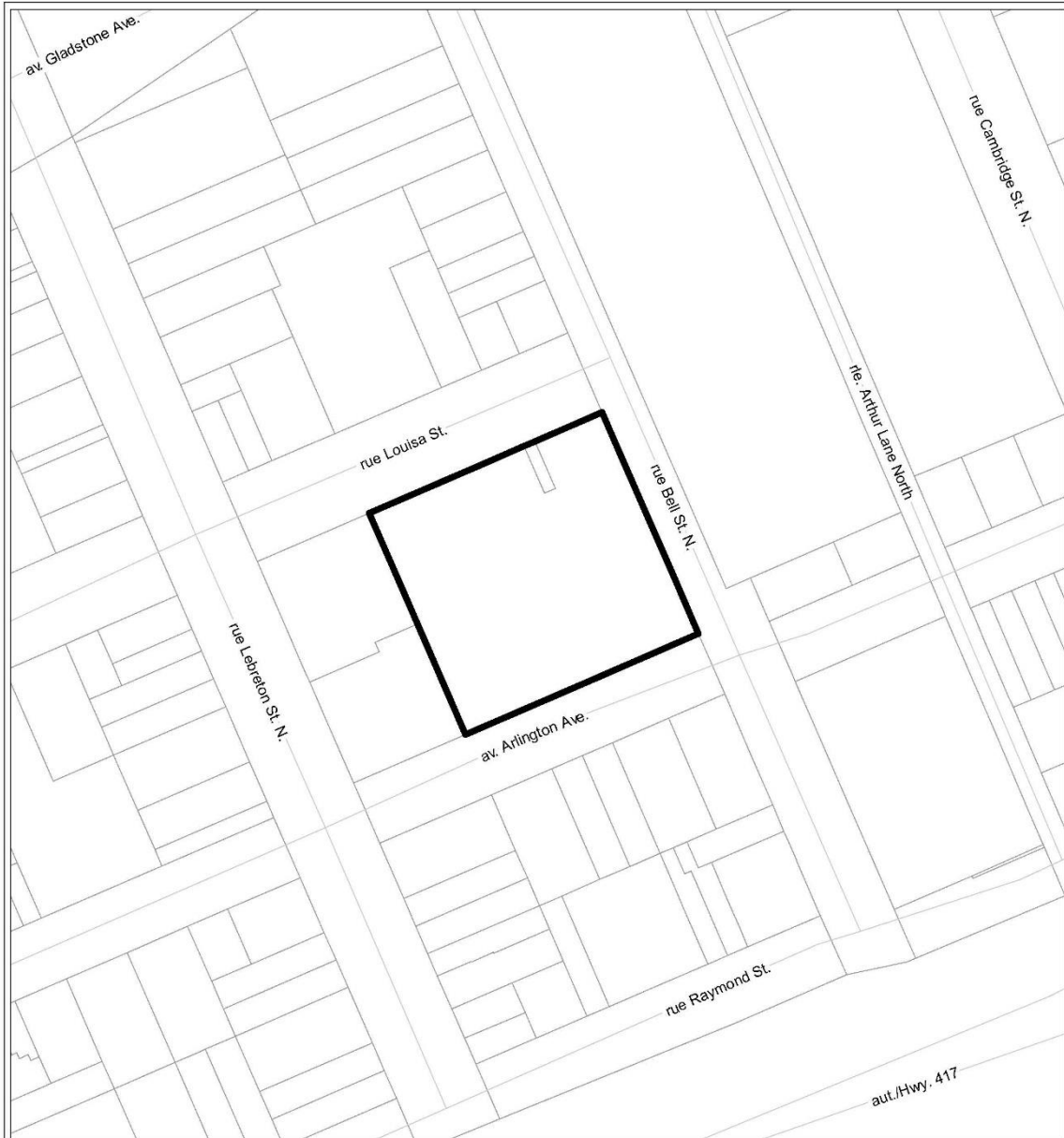
Restez informé et participez

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D07-12-21-0102 dans la ligne objet.
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.

John Bernier, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Planification, Infrastructure et Développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 21576
Télécopieur : 613-580-2576
John.Bernier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-21-0067	21-1021-X	18 rue Louisa Street	
D07-12-21-0102			
I:\CO\2021 Zoning\Louisa_18		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)	
<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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 07 / 19			