

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Smart Living Properties & Forum Equity partnership (c/o Andrew Levitan)

File N°: D02-02-21-0076 / D07-12-21-0115

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

Comments due date: Septembre 17, 2021

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa

Development Review Planner: Andrew McCreight

Ward: 12 – Rideau-Vanier

Applicant E-mail: zaki@fotenn.com

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Site Location

112 Nelson Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct an L-shaped mid-rise residential building, ranging in height from five to nine storeys with a total of 322 dwelling units.

Proposal Details

The subject site is located on the west side of Nelson, mid-way between Rideau Street to the south and York Street to the north. The subject site has frontage of approximately 18.8 metres along Nelson Street and a total area of approximately 2,949.3 square metres. The site is irregularly L-shaped and is currently developed with a two-storey building, offering storage, office spaces and warehouse units, and surface parking.

Abutting the subject site to the north-east is an eight-storey apartment building and, to the north, is an industrial property currently used as an auto-repair shop. Further north, a collection of low-rise residential uses front York Street. Across Nelson Street, to the east of the subject site are several low-rise townhouses and multi-plexes as well as a grocery store. Directly abutting the subject site to the south is a one-storey building that is currently used as a restaurant and a surface parking lot servicing a hotel. Further south is Rideau Street, characterised as a Traditional Mainstreet with offices, restaurants, mixed-use residential and commercial uses. Abutting the subject site to the west are several low-rise buildings and surface parking lots which front on King Edward Avenue.

The proposed development would demolish the existing building on the subject site and construct a mid-rise, L-shaped residential building. The proposal includes a total of 322 residential units, including a mix of studios, one-, two-, and three-bedroom units. The main entrance to the residential units will be from a lobby off of Nelson Street. Amenity space is proposed through a combination of private balconies and

indoor and outdoor amenities including a green path winding along the eastern and southern periphery and accessed from Nelson Street. A green roof is also proposed.

Vehicular parking is proposed to be located within a 1-level underground parking garage, providing 20 vehicular parking spaces, up to 4 car-share spaces, and 322 bicycle parking spaces. Access to the underground parking garage is proposed via a two-way ramp that is located off Nelson Street. Waste collection is proposed to be contained within the building to minimize any disruption to adjacent properties. The building massing is proposed to transition in response to the neighbourhood context. The nine-storey built form will transition to six-storeys and further to a one-storey podium along the north wing. Along the west wing the nine-storeys will transition to five-storeys with a one-storey podium. The mass of the building is proposed to be further broken up through the use of differing material, fenestration and balconies.

Zoning Bylaw Amendment

The proposed Zoning By-law Amendment for the subject property is to rezone it entirely to Residential Fifth Density, Subzone B with site-specific provisions including a maximum six (6) storey built form along the west wing of the proposal, permit the building's foundation to be used as retaining walls a reduction in required vehicle parking spaces and allowance for stacked bicycle parking (R5B [X] H(30) S(XXX)).

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 28, 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. D02-02-21-0076 / D07-12-21-0115 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.

Andrew McCreight, 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. 22568
Fax: 613-560-60006
Andrew.McCreight@ottawa.ca

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

Propriétaire : Smart Living Properties & Forum
Equity partnership (att. : Andrew Levitan)

N^{os} de dossier : D02-02-21-0076 / D07-12-21-0115

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

Date limite des commentaires :

Urbaniste : Andrew McCreight

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau
300, Ottawa

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Courriel du requérant : zaki@fotenn.com

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

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

Emplacement

112, rue Nelson

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel en forme de « L », d'une hauteur variant de cinq à neuf étages et abritant au total 322 logements.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté ouest de la rue Nelson, à mi-chemin entre la rue Rideau au sud et la rue York au nord. Présentant une façade d'environ 18,8 mètres sur la rue Nelson, il couvre une superficie totale d'environ 2 949,3 mètres carrés. Cet emplacement en « L » de forme irrégulière est actuellement occupé par un bâtiment de deux étages abritant des locaux de stockage, des bureaux et un entrepôt, ainsi qu'une aire de stationnement de surface.

Un immeuble résidentiel de huit étages jouxte l'emplacement au nord-est et un terrain industriel actuellement occupé par un atelier de réparation d'automobiles est contigu au nord. Plus au nord, une série d'habitations de faible hauteur donnent sur la rue York. De l'autre côté de la rue Nelson, à l'est de l'emplacement, on retrouve plusieurs habitations en rangée et multiplex de faible hauteur ainsi qu'une épicerie. Un bâtiment de plain-pied abritant un restaurant ainsi qu'une aire de stationnement de surface desservant un hôtel jouxtent directement l'emplacement au sud. Plus au sud, on retrouve la rue Rideau, une rue principale traditionnelle qui se caractérise par ses bureaux, ses restaurants et ses utilisations polyvalentes résidentielles et commerciales. Plusieurs bâtiments de faible hauteur et des aires de stationnement de surface donnant sur l'avenue King Edward longent l'emplacement à l'ouest.

Le projet consisterait à démolir le bâtiment existant et à construire un immeuble résidentiel et polyvalent de hauteur moyenne et en forme de « L ». L'aménagement comprendrait au total 322 logements prenant la forme de studios et d'appartements d'une, deux ou trois chambres à coucher. L'entrée principale des logements serait située dans un hall donnant sur la rue Nelson. Des aires d'agrément seraient aménagées sous la forme de balcons privés et d'aires intérieures et extérieures, notamment un sentier vert qui serpenterait sur les limites est et sud de la propriété et qui serait accessible depuis la rue Nelson. L'aménagement d'un toit vert est également proposé.

L'aire de stationnement pour véhicules serait aménagée dans un garage souterrain à un niveau, d'une capacité de 20 places pour véhicules, auxquelles s'ajouteraient jusqu'à quatre places d'autopartage et 322 places pour vélos. On accéderait à ce garage souterrain par une bretelle à double sens donnant sur la rue Nelson. Les aires de stockage, notamment des ordures, seraient aménagées à l'intérieur de l'immeuble afin de limiter les perturbations subies par les propriétés adjacentes. L'immeuble serait d'une volumétrie permettant une transition vers les immeubles des alentours. La forme bâtie de neuf étages descendra à six étages puis jusqu'à un socle d'un niveau sur l'aile nord. Le long de l'aile ouest, les neuf étages descendront à cinq étages avec un socle d'un niveau. La volumétrie de l'immeuble serait également découpée grâce à la variété des matériaux utilisés, à la fenestration et à la présence de balcons.

Modification du Règlement de zonage

La modification proposée au Règlement de zonage visant cette propriété consiste à faire passer intégralement sa désignation à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, assortie de dispositions propres à l'emplacement, notamment une forme bâtie maximale de six (6) étages sur l'aile ouest du projet, à permettre l'utilisation des fondations de l'immeuble comme murs de soutènement, à réduire les places de stationnement pour véhicules requises et à permettre l'aménagement de places de stationnement pour vélos superposées (R5B [X] H(30) S(XXX)).

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 28 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.

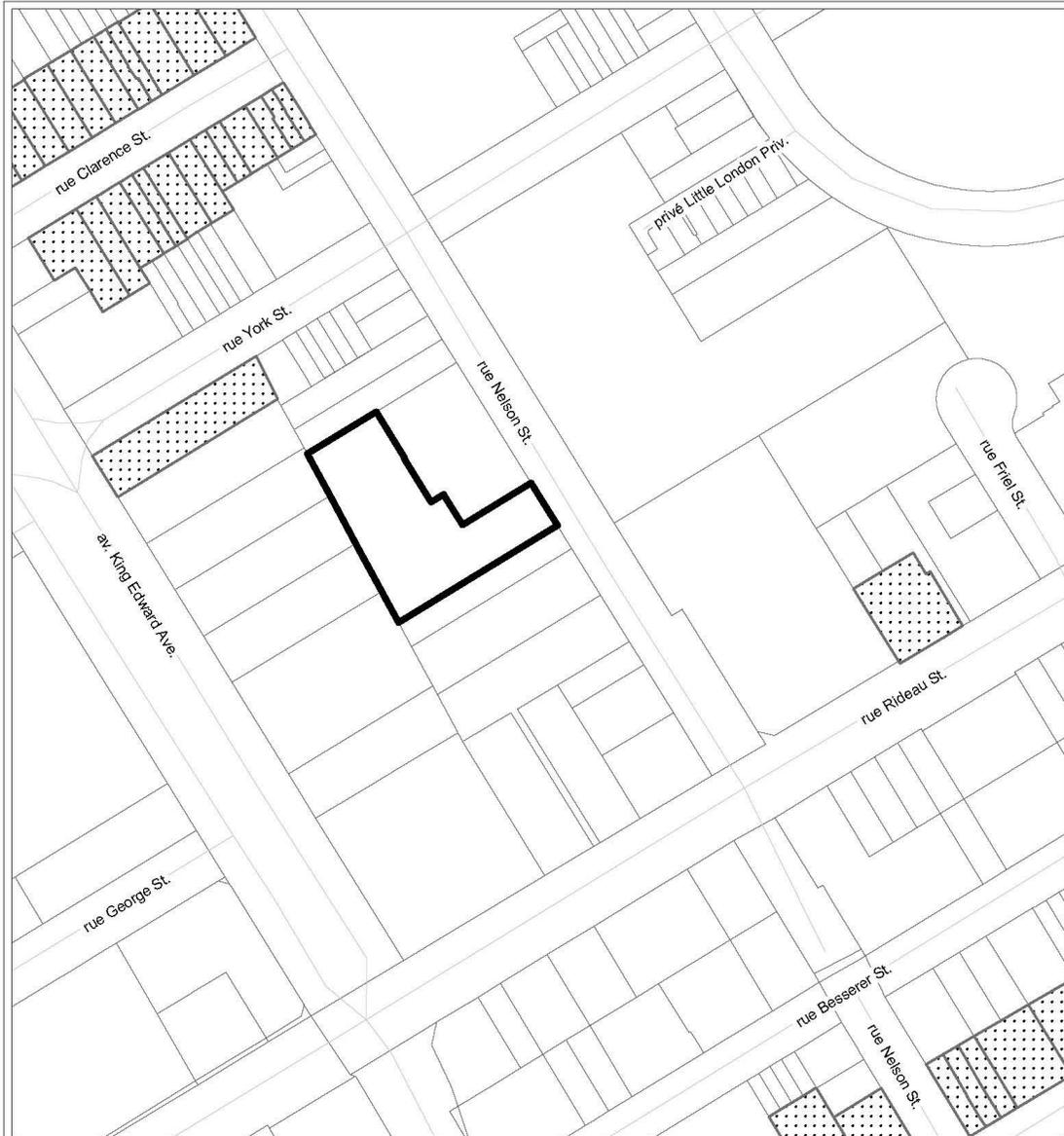
Restez informé et participez

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 les n^{os} de dossier D02-02-21-0076 / D07-12-21-0115 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.

Andrew McCreight, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 22568
Télécopieur : 613-560-6006
Andrew.McCreight@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0076		21-1123-D	
D07-12-21-0115			
I:\CO\2021\Zoning\Nelson_112			
<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 appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. C'EST NI EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 08 / 17		[Outline] 112 rue Nelson Street [Dotted] Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
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)			