

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

Owner: 360 Friel Street Holdings Inc.

File N°: D07-12-21-0166, D02-02-21-0130

Applicant: Fotenn Planning & Design (c/o Ghada Zaki)

Comments due date: November 30, 2021

Applicant Address: 396 Cooper St, Suite 300

Development Review Planner: Seana Turkington

Applicant E-mail: zaki@fotenn.com

Ward: 12 – Rideau Vanier

Applicant Phone Number: (613) 730-5709 ext. 226

Ward Councillor: Mathieu Fleury

---

### Site Location

360 Friel Street, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to construct a three-storey addition to the existing 2.5-storey residential building located on the property, providing a total of 17 dwelling units.

### Proposal Details

The subject site is located on the west side of Friel Street between Laurier Avenue East and Wilbrod Street, in the Sandy Hill neighbourhood. The site has approximately 16.5 metres frontage along Friel Street, with a total lot area of approximately 498.74 square metres. The site is currently zoned Residential Fourth Density Zone, Subzone UD, Urban Exception 480 (R4UD[480]) and is subject to the Sandy Hill Cultural Heritage Area. The subject site is currently occupied by a 2.5-storey residential building with parking in the rear. There is a shared private right-of-way, which borders the southern side of the subject site, with the property at 362 Friel Street.

The area surrounding the subject site is characterized by a broad mix of uses and building typologies including low-, mid- and high-rise residential and mixed-use buildings, commercial buildings, a neighbourhood park, and institutional uses including the University of Ottawa. The uOttawa LRT Station is located approximately 800 metres southwest of the subject property.

The purpose of the applications is to accommodate the construction of a three-storey addition at the rear of the existing low-rise residential building. A total of 17 dwelling units are proposed, 10 in the existing and 7 in the new addition. The dwelling units will be a mix of bachelor units and one and two-bedroom units.

A total of 16 bicycle parking spaces are proposed, 12 in the rear yard and 4 in the southern side yard. No vehicular parking is proposed. Also proposed within the rear yard is an accessory wase structure as well as, amenity area.

The applicant seeks to rezone the subject site from Residential Fourth Density Zone Subzone UD Urban Exception 480 (R4UD[480]) to introduce new site-specific provisions to permit the following requested relief:

- To provide three two-bedroom units, whereas the zoning provisions require a minimum of four two-bedroom units.
- To provide zero resident and visitor vehicle parking spaces, whereas 4 vehicle parking spaces are required.
- To permit a minimum of 0.75 metres setback between the interior lot line and the exist stairs, whereas 1 metre is required.

## 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 February 2022. 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-12-21-0166 and D02-02-21-0130 in the subject line.

2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://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.

**Seana Turkington**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27790  
[Seana.Turkington@ottawa.ca](mailto:Seana.Turkington@ottawa.ca)

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

Propriétaire : 360 Friel Street Holdings Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-21-0166, D02-02-21-0130

Requérant : Fotenn Planning & Design (att. : Ghada Zaki)

Date limite des commentaires : 30 novembre 2021

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300

Urbaniste : Seana Turkington

Quartier : 12 – Rideau Vanier

Courriel du requérant : zaki@fotenn.com

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : (613) 730-5709, poste 226

---

### Emplacement du site

360, rue Friel, comme l'illustre la carte de localisation

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un rajout de trois étages à l'immeuble résidentiel de deux étages et demi situé sur la propriété, portant ainsi à 17 le nombre total de logements.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté ouest de la rue Friel, entre l'avenue Laurier Est et la rue Wilbrod, dans le secteur Côte-de-Sable. Présentant une façade d'environ 16,5 mètres sur la rue Friel, il couvre une superficie totale d'environ 498,74 mètres carrés. Il est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception urbaine 480 (R4UD[480]) et est assujéti au secteur de patrimoine culturel de la Côte-de-Sable. L'emplacement est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de deux étages et demi, assorti d'une aire de stationnement à l'arrière. Il partage une emprise privée, qui longe sa limite sud, avec la propriété située au 362, rue Friel.

Le secteur de l'emplacement visé se caractérise par une vaste gamme d'utilisations et de types de bâtiment, avec notamment des immeubles résidentiels et polyvalents de faible, moyenne et grande hauteur, des bâtiments commerciaux, un parc de quartier et des institutions comme l'Université d'Ottawa. La station uOttawa du TLR se trouve à environ 800 mètres au sud-ouest de l'emplacement.

Les demandes ont pour objet de permettre la construction d'un rajout de trois étages à l'arrière de l'immeuble résidentiel de faible hauteur existant. L'immeuble compterait au total 17 logements, soit

dix dans l'immeuble actuel et sept dans le rajout construit. Ces logements seront des studios et des appartements d'une ou deux chambres à coucher.

Seize places de stationnement pour vélos seraient créées, douze dans la cour arrière et quatre dans la cour latérale sud. Aucune place de stationnement pour véhicules n'est proposée. La cour arrière abriterait une structure accessoire de stockage des ordures et une aire d'agrément.

Le requérant souhaite modifier la désignation de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception urbaine 480 (R4UD[480]), de manière à ce qu'elle contienne de nouvelles dispositions propres à l'emplacement permettant les dispenses suivantes :

- Permettre la création de trois logements de deux chambres à coucher, alors que les dispositions de zonage exigent la présence d'au moins quatre logements de deux chambres à coucher.
- Permettre l'absence de place de stationnement pour véhicules à l'intention des résidents et des visiteurs, alors que quatre places de stationnement pour véhicules sont requises.
- Permettre un retrait minimal de 0,75 mètre entre la ligne de lot intérieure et les escaliers existants, alors qu'une distance d'un mètre est requise.

## **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 examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au mois de février 2022. 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D07-12-21-0166 et D02-02-21-0130 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://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.

**Steve Gauthier**, 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<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D02-02-21-0130	21-1387-X	<b>360 rue Friel Street</b>	
D07-12-21-0166			
I:\CO\2021\Zoning\Friel_360		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<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 Terranet Entreprises 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 - 2021 / 10 / 28		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)	

