



## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Application Summary Complex

---

**File Number:** D02-02-22-0083 and D07-12-22-0124      **Date:** September 23, 2022  
**Applicant:** Patricia Warren (Fotenn)      **Comments due date:** October 21, 2022  
**Email:** Warren@fotenn.com      **Planner:** John Bernier  
**Phone:** 613-730-5709 ext. 225      **Ward:** Ward 17 Capital  
**Owner:** Rakan Abu Shaar (Smart Living Properties and Forum Asset Management)      **Councillor:** Shawn Menard

---

### **Site Location**

*15 and 17 Oblats Avenue*

### **Applicant's Proposal**

The City of Ottawa has received Site Plan Control and Zoning By-law Amendment application to convert the existing convent building into an apartment containing 284 units. The proposal includes a four-storey addition on the northwest portion of the property, 20 surface parking spaces and 299 bicycle parking spaces.

### **Proposal Details**

The property in question is a developed neighbourhood along the east side of rue Main St, between Oblats Avenue and Springhurst Avenue. The property has frontage on Oblats Avenue and Springhurst Avenue. Historically the site has been the location of the former Convent of the Sisters of the Sacred Heart of Jesus Order.

The site has approximately 98.8 metres of frontage along Oblats Avenue, 99.9 metres of frontage along Springhurst Avenue, and a total of approximately 6,774 square metres in this area. Its neighbourhood can be characterized by many types of low-rise and high-rise residential developments as well as institutional uses. The area north of the subject property is composed of mainly residential detached dwellings and low-rise apartment buildings. South of the site is the Saint Paul University Campus and a park along the Rideau River. East of the property you can find newly constructed townhouses, the Greystone Village Retirement building, and the Rideau River. Finally, West of the site are low to mid-rise buildings, several schools, and various religious institutions.

The proposal seeks to modify the former convent building into residential units and build a 4-storey addition on the northwest part of the property, which together will provide 284 residential units. A total of 291 interior and 8 exterior bicycle spaces are proposed. Additionally, some of the proposed parking spaces are proposed to be used for car-

sharing services. At the time of rental, it will be clearly stated that there is no parking available for tenants.

The applicant seeks to rezone the subject site from R4 (Residential Fourth Density, Subzone UD) on the northern portion of the property and R5 (Residential Fifth Density, Subzone B) on the southern portion of the property with site-specific zoning provisions to permit the built form of the development as proposed, permit their requested building height, and remove the holding symbol R5 (Residential Fifth Density, subzone B). The following amendments are requested: Increase in building height to permit 5 storeys (18 metres) along Springhurst Ave. Reduction in vehicle parking to allow 20 spaces; Reduction in interior side yard setback to allow setbacks ranging from 0.03 metres to 4.19 metres; Reduction in minimum landscaped buffer between a parking lot and the street to allow for a 0 metre buffer.

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:\*

John Bernier, Planner II  
Planning, Real Estate & Eco Dev. Dept., Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 21576  
[John.bernier@ottawa.ca](mailto:John.bernier@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **October 21, 2022**. Comments received after this date will be accepted and considered, however, may not be reflected in the staff report.



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

**N<sup>os</sup> de dossier :** D02-02-22-0083 and D07-12-22-0124

**Date :** 23 septembre 2022

**Requérant :** Patricia Warren (Fotenn)

**Date limite des commentaires :** 21 octobre 2022

**Courriel :** Warren@fotenn.com

**Urbaniste :** John Bernier

**Téléphone :** 613-730-5709, poste 225

**Quartier :** 17 – Capitale

**Propriétaire :** Rakan Abu Shaar (Smart Living Properties and Forum Asset Management)

**Conseiller :** Shawn Menard

### Emplacement

15 et 17, avenue Oblats

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de réglementation du plan d'implantation et de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la transformation du bâtiment existant en immeuble résidentiel de 284 logements. Le projet comprend l'aménagement d'un rajout de quatre étages sur la partie nord-ouest du bien-fonds, de 20 places de stationnement de surface et de 299 places de stationnement pour vélos.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds visé est un secteur aménagé situé du côté est de la rue Main, entre les avenues Oblats et Springhurst, qui présente des façades sur ces deux avenues. L'emplacement était auparavant occupé par l'ancien couvent des Sœurs du Sacré-Cœur de Jésus.

L'emplacement présente des façades d'environ 98,8 mètres sur l'avenue Oblats et de 99,9 mètres sur l'avenue Springhurst, pour une superficie totale d'environ 6 774 mètres carrés. Les environs sont caractérisés par la présence de nombreux types d'habitations de faible et grande hauteur ainsi que diverses institutions. Le secteur au nord de l'emplacement est essentiellement occupé par des habitations isolées et des immeubles résidentiels de faible hauteur. Au sud, on retrouve le campus de l'Université Saint-Paul ainsi qu'un parc qui longe la rivière Rideau. À l'est, on peut observer de nouvelles habitations en rangée, la maison de retraite Greystone Village et la rivière Rideau. À l'ouest enfin, on retrouve des immeubles de faible et moyenne hauteur, plusieurs écoles et diverses institutions religieuses.

La proposition consiste à transformer l'ancien couvent en immeuble résidentiel et à construire un rajout de quatre étages sur la partie nord-ouest de la propriété; ces deux éléments abriteront 284 logements. Au total, 291 places de stationnement pour vélos intérieures et huit places extérieures seraient aménagées. De plus, certaines des places de stationnement pour véhicules serviraient au service d'autopartage. Au moment de la location des logements, il sera clairement stipulé qu'aucune place de stationnement n'est prévue pour les locataires.

La requérante souhaite modifier la désignation de l'emplacement de R4 (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD) sur la partie nord de la propriété et R5 (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B) sur la partie sud de la propriété, avec des dispositions de zonage propres à l'emplacement permettant la forme bâtie de l'aménagement proposé et la hauteur de bâtiment requise, et supprimer le symbole d'aménagement différé R5 (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B). Les modifications suivantes sont demandées : augmenter la hauteur de bâtiment à cinq étages (18 mètres) le long de l'avenue Springhurst; réduire à 20 le nombre de places de stationnement; réduire le retrait de cour latérale intérieure pour permettre des marges de recul allant de 0,03 mètre à 4,19 mètres; réduire à 0 mètre la zone tampon paysagée entre une aire de stationnement et la rue.

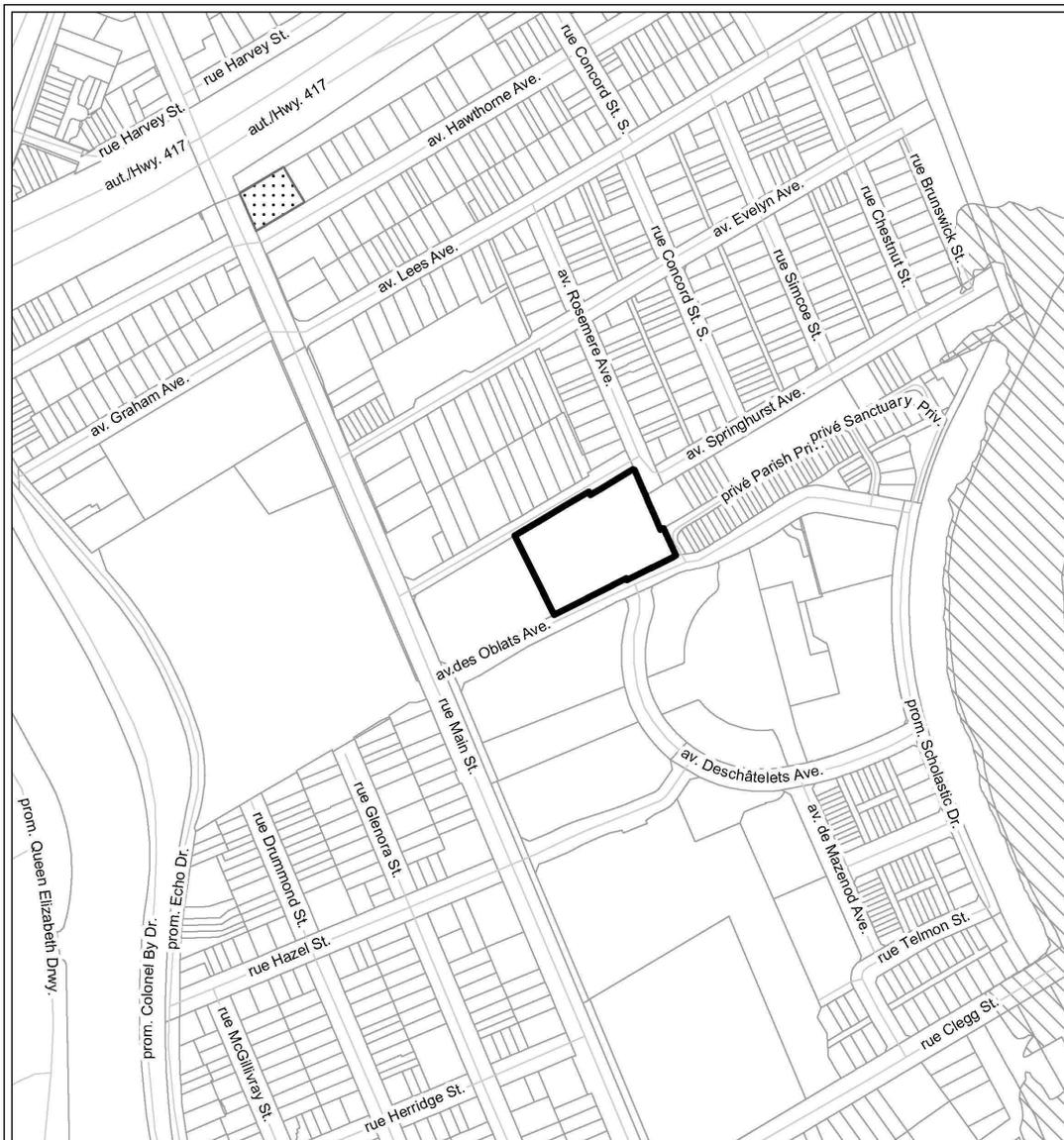
### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

John Bernier, urbaniste II  
Planification, Immobilier et Développement économique, Central  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27629  
[John.bernier@ottawa.ca](mailto:John.bernier@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **21 octobre, 2022**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés et examinés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## 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 DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-22-0083	22-0916-X		
D07-12-22-0124			
I:\CO\2022\Zoning\Oblats_15_17			
<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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 09 / 16			
		<b>15/17 avenue Oblats Avenue</b>	
Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)		