

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

Owner: Housam Abou Saleh

File N°: D01-01-17-0018, D02-02-17-0092 and  
D07-12-17-0129

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (c/o Jacob  
Bolduc)

Date Submitted: October 6, 2017

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa,  
ON

Comments due date: December 29, 2017

Applicant E-mail: bolduc@fotenn.com

Development Review Planner: Steve Gauthier

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x 238

Ward Number - Name: 15-Kitschisippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

## Site Location

174 Forward Avenue.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, a Zoning By-law Amendment Application as well as a Site Plan Control Application to construct an eight-storey building containing 24 residential units and 6 parking spaces.

## Proposal Details

The subject site, known municipally as 174 Forward Avenue, is in the Mechanicsville neighbourhood. The subject site is rectangular in shape with a total site area of 457 square meters, and approximately 15 metres of frontage on Forward Avenue. The site is currently occupied by a two-storey residential building and a large paved surface parking area.

Immediately to the north of the subject site on Forward Avenue is a three and a half storey multiunit townhouse development. Further north is a mix of low-rise detached dwellings, multi-unit buildings, and mid to high-rise apartment buildings. To the immediate east of the subject site is a mix of single detached dwellings and low-rise multi-unit residential dwellings. Further east along Lyndale Avenue is a church and local commercial uses.

Abutting the subject property to the west is a city-owned laneway dividing the properties on Forward Avenue from those on Parkdale Avenue. To the west of the subject site along Parkdale Avenue is a seven-storey apartment building. Southwest of the subject site lies apartment buildings that are 14 and 15 storeys.

Northwest of the subject site, at the corner of Lyndale and Parkdale Avenues is a planned 28-storey apartment building. On the western side of Parkdale Avenue is Tunney's Pasture and Tunney's Pasture Transit Station.

South of the subject site are low-rise residential dwellings, a vacant lot, and a townhouse development. Further south is the Transitway.

### Official Plan Amendment

The subject lands are currently designated as "General Urban Area" on Schedule B (Urban Policy Plan) of the Official Plan. The subject site is within the boundary area of the Scott Street Secondary Plan as well. On Schedule A of the Secondary Plan the subject site is currently designated as having a height limit of up to 4 storeys. The proposed amendment put forth by the applicant would revise Schedule A of the Scott Street Secondary Plan to permit the proposed height and proposed mid-rise development.

### Zoning By-law Amendment

The subject site is currently zoned Residential Fourth Density, Subzone S (R4S), which permits a range of residential uses ranging from single-detached dwellings to low-rise apartment buildings, so as to provide multiple housing options. The applicant has submitted a major zoning by-law amendment to re-zone the subject site from R4S to R5B with a site-specific exception, so as to permit the proposed mid-rise residential use and to amend specific performance standards of the R5B zone. Specifically, the proposed performance standards the applicant is seeking to amend are as follows:

- 1.) Permit a reduction in the minimum corner side yard setback requirement from 3m to 1.5m;
- 2.) Permit a reduction in the rear yard setback from 7.5m to 0.62 m;
- 3.) Permit a reduction in the interior side yard setback required from 7.5m to 1.502 m.

### Site Plan

The applicant is proposing to construct an eight-storey residential building containing 24 units and 6 parking spaces. The building will have a four storey podium, and floors 5 to 7 will be stepped back. There will be private outdoor amenity areas on floors 5 through 8. A fifth floor terrace atop of the step back will wrap around the north and east sides of the building with balconies above. There will also be a roof terrace atop the building providing 144 square meters of communal amenity space for residents of the building.

There will be a total of 6 parking spaces provided at the rear of the site. Access to the parking garage is proposed from Lyndale Avenue, with 3 spaces dedicated to residents and 3 to visitors. Within the parking space there will be garbage and servicing areas as well. In the basement there will be 19 bicycle parking spaces for residents.

## **Related Planning Applications**

N/A.

## **Timelines and Approval Authority**

The "On Time Decision Date", the target date the Official Plan Amendment application and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City's Planning Committee, is February 13, 2018.



The decision for the Site Plan Control application will not be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department until a decision has been rendered on the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications.

## Submission Requirements

### Official Plan Amendment and 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 the proposed by-law 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 by-law 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 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 zoning by-law amendment, 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. D01-01-17-0018, D02-02-17-0092 and D07-12-17-0129 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 of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Steve Gauthier** , 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. 27889  
Fax: 613-560-6006  
[steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:steve.gauthier@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Housam Abou Saleh

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-17-0018, D02-02-17-0092 et D07-12-17-0129

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (a/s de Jacob Bolduc)

Date de soumission : 6 octobre 2017

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario)

Date limite des commentaires : 29 décembre 2017

Courriel du requérant : bolduc@fotenn.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Steve Gauthier

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 238

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

---

## Emplacement

174, avenue Forward

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'un immeuble de huit étages comptant 24 unités résidentielles et six places de stationnement.

## Détails de la proposition

L'emplacement en question situé au 174, avenue Forward, se trouve dans le quartier Mechanicsville. Il est de forme rectangulaire et couvre 457 mètres carrés. Il a une façade de quelque 15 mètres sur l'avenue Forward. Il est actuellement occupé par un immeuble d'habitation de deux étages et une grande aire de stationnement asphaltée.

Immédiatement au nord de l'emplacement visé, sur l'avenue Forward, se trouve un ensemble de maisons en rangée de trois étages et demi. Plus au nord, il y a un mélange d'immeubles d'habitation de faible hauteur, d'immeubles à logements multiples et d'immeubles d'appartements de hauteur moyenne à élevée.

Immédiatement à l'est, on note un mélange d'habitations individuelles isolées et de bâtiments résidentiels à logements multiples de faible hauteur. Plus à l'est, le long de l'avenue Lyndale, sont situées une église et des utilisations commerciales locales.

À l'ouest de la propriété visée, une ruelle municipale sépare les propriétés de l'avenue Forward de celles de l'avenue Parkdale. À l'ouest de l'emplacement en question, le long de l'avenue Parkdale, est situé un immeuble d'appartements de sept étages. Au sud-ouest se dressent des immeubles d'appartements de 14 et

15 étages. Au nord-ouest, à l'angle des avenues Lyndale et Parkdale, un immeuble d'appartements de 28 étages est prévu. Du côté ouest de l'avenue Parkdale sont situés le pré Tunney et la station du transport en commun du pré Tunney.

Au sud de l'emplacement visé se trouvent des immeubles résidentiels de faible hauteur, un terrain vacant et un ensemble de maisons en rangée. Plus au sud passe le Transitway.

#### Modification au Plan officiel

L'emplacement visé est désigné « Secteur urbain général » dans l'Annexe B (politiques urbaines) du Plan officiel. Il est également situé dans le secteur qui fait l'objet du Plan secondaire de la rue Scott. Dans l'Annexe A du Plan secondaire le secteur est assujéti à une hauteur de bâtiment maximale de quatre étages. La modification proposée par le requérant ajusterait cette disposition pour qu'elle soit conforme à la hauteur de bâtiment et à l'aménagement de moyenne hauteur qui sont proposés.

#### Modification au Règlement de zonage

L'emplacement en question est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 4, sous-zone S (R4S), dans laquelle sont permises diverses utilisations résidentielles allant des habitations individuelles isolées aux immeubles d'appartements de moyenne hauteur de façon à offrir de multiples choix d'habitation. Le requérant propose un changement majeur, soit de modifier la désignation de zonage de R4S à R5B assortie d'une exception propre à l'emplacement afin de permettre l'utilisation résidentielle de moyenne hauteur proposée et également de modifier certaines normes fonctionnelles de la Zone R5B. Les normes fonctionnelles spécifiques proposées sont :

- 1.) Permettre un retrait minimal de cour latérale d'angle réduit de 3 m à 1,5 m;
- 2.) Permettre un retrait de cour arrière réduit de 7,5 m à 0,62 m;
- 3.) Permettre un retrait minimal de cour latérale intérieure réduit de 7,5 m à 1,502 m.

#### Réglementation du plan d'implantation

Le requérant propose la construction d'un bâtiment résidentiel de huit étages comprenant 24 unités d'habitation et 6 places de stationnement. Le bâtiment aura un socle de quatre étages et les étages 5 à 7 seront bâtis en retrait. Des aires d'agrément extérieures privées seront aménagées aux étages 5 à 8. Une terrasse au cinquième étage au-dessus du retrait s'étendra le long des côtés nord et est du bâtiment et sera surmontée de balcons. Il y aura également une terrasse sur le toit du bâtiment qui offrira 144 mètres carrés d'espace d'agrément communautaire aux résidents du bâtiment.

Il est prévu fournir en tout 6 places de stationnement à l'arrière de l'emplacement. L'accès au stationnement est proposé à partir de l'avenue Lyndale; trois places seront réservées aux résidents et trois aux visiteurs. Dans l'aire de stationnement, il y aura aussi des aires d'entreposage des déchets et des aires de service. Au sous-sol, 19 places de stationnement pour vélos seront destinées aux résidents.

#### **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 13 février 2018.

La décision au sujet de la demande de réglementation du plan d'implantation ne sera prise par la Direction général de la planification, de l'infrastructure et du développement économique que lorsqu'une décision aura été prise au sujet des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage.

## Exigences de soumission

### Modification au Plan officiel et modification au 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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville 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 à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé ne soit adopté, 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.

## Demande d'affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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

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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-17-0018, D07-12-17-0092 et D07-12-17-0129 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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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 demandes 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



Télécopieur : 613-560-6006  
steve.gauthier@ottawa.ca



## Location Map/ Carte de l'emplacement



|  |           |  |  |
|--|-----------|--|--|
|  |           | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE<br>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT  |  |
| D02-02-17-0092   | 17-1569-X | <b>174 avenue Forward Avenue</b>   |  |
| D07-12-17-0129   |           |  |  |
| I:\CO\2017\Zoning\Forward_174  |           | Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) /<br>Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139) |  |
| <small>©Patent data is owned by Teramir Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A "PLAN OF SURVEY".</small><br><small>©Les données de parcelles appartiennent à Teramir Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. Ceci n'est PAS UN PLAN D'EMPLACEMENT.</small> |           |  |  |
| REVISION / RÉVISION - 2017 / 11 / 27   |           |  |  |