

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 2702021 Ontario Inc. (Chris Allard)

File N°: D02-02-20-0028, D07-12-20-0040

Applicant: Novatech (Teresa Thomas)

Comments due date: May 31, 2020

Applicant Address: 200-240 Michael Cowpland Drive, Kanata, ON

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

Applicant E-mail: t.thomas@novatech-eng.com

Ward: 17 - Capital

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Shawn Menard

Site Location

114 Isabella Street, as shown on Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the construction of a 7-storey mixed-use building containing 19 residential units and one bank machine. The applicant is proposing 20 indoor bicycle storage spaces.

Proposal Details

The subject site is located on the south side of Isabella Street between O'Connor Street and Metcalfe Street in the Glebe-Dows Lake neighbourhood. The rectangular-shaped site has approximately 11 metres of frontage on Isabella Street, a lot depth of approximately 31 metres and a lot area of 340 square metres. The property was previously occupied by residential development but is currently vacant and is zoned General Mixed Use Zone, Subzone 4 with Floor Space Index of 3.0 (GM4F(3.0)).

To the south of the site are low-rise residential dwellings and to the north across Isabella Street is Highway 417. To the east of the site is a retirement home built in 2006 and further east is Loblaws grocery. To the west is a fast-food restaurant and an automobile body shop.

The purpose of the application is to accommodate the redevelopment of the vacant property to construct a seven-storey mixed-use building containing a 19-unit apartment dwellings that will provide a mix of studio, one and two-bedroom units on all floors, and a bank machine (ATM) on the ground floor. Garbage is proposed to be stored on the ground level. The applicant is proposing communal rear-yard amenity space and private amenity spaces in the form of balconies and a terrace. Bicycle parking at a rate of over 1 space per dwelling unit is proposed, for a total of 20 spaces, in an indoor horizontal stacked system.

The applicant seeks to rezone the Subject Site from GM4 F[3.0] to General Mixed Use, Subzone 4, with Floor Space Index of 3.0, and with a site-specific exception (GM4 F[3.0] [xxxx]) to permit the following requested relief:

- To provide a parking rate of 0.0 per dwelling unit whereas 0.5 spaces per dwelling unit is required;
- To provide visitor parking at a rate of 0.0 per dwelling unit whereas 0.1 spaces per dwelling unit is required; and,
- To permit a Minimum Space Width (of a bicycle parking space) of 0.4m whereas 0.6 metres is required.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is July 30, 2020.

Submission Requirements

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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. D02-02-20-0028, D07-12-20-0040 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.

Jean-Charles Renaud, 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. 27629
Fax: 613-560-6006
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Résumé des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 2702021 Ontario Inc. (Chris Allard)

N^{os} de dossier : D02-02-20-0028 et D07-12-20-0040

Requérant : Novatech (Teresa Thomas)

Date limite des commentaires : 31 mai, 2020

Adresse du requérant : 200-240, promenade Michael Cowpland, Kanata (Ontario)

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 17 – Capitale

Courriel du requérant : t.thomas@novatech-eng.com

Conseiller du quartier : Shawn Menard

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643

Emplacement du site

114, rue Isabella, comme le montre le plan de localisation ci-dessous.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage et une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de sept étages abritant 19 logements et un guichet automatique bancaire. Le requérant propose d'aménager 20 places de stationnement intérieures pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé du côté sud de la rue Isabella, entre les rues O'Connor et Metcalfe, dans le quartier Glebe-lac Dow. Ce terrain rectangulaire présente une façade d'environ 11 mètres sur la rue Isabella et une profondeur d'environ 31 mètres, pour une superficie de 340 mètres carrés. Précédemment occupé par un aménagement résidentiel, il est actuellement vacant et sa désignation est Zone d'utilisations polyvalentes générale, sous-zone 4, assortie d'un rapport plancher-sol de 3,0 (GM4F(3.0)).

Au sud, on retrouve des immeubles résidentiels de faible hauteur et l'autoroute 417 longe l'emplacement au nord, de l'autre côté de la rue Isabella. À l'est, on retrouve une maison de retraite construite en 2006 et, plus à l'est, un supermarché Loblaws. Un restaurant rapide et un atelier de carrosserie se trouvent à l'ouest de l'emplacement.

Cette demande a pour objet de réaménager le terrain vacant en y construisant un immeuble polyvalent de sept étages abritant 19 logements (studios et appartements d'une ou deux chambres à coucher à tous les étages) ainsi qu'un guichet automatique bancaire (GAB) au rez-de-chaussée. Les ordures seraient stockées au niveau du sol. Le requérant propose en outre d'aménager une aire d'agrément commune dans la cour arrière ainsi que des aires d'agrément privées sous la forme de balcons et d'une

terrasse. Des places de stationnement pour vélos seraient aménagées, à un taux de plus d'une place par logement, pour un total de 20 places, grâce à un système horizontal intérieur de places superposées.

Le requérant souhaite voir passer la désignation de l'emplacement visé de GM4 F[3.0] à Zone d'utilisations polyvalentes générale, sous-zone 4, assortie d'un rapport plancher-sol de 3,0 et d'une exception propre à l'emplacement (GM4 F[3.0] [xxxx]), afin de permettre les dispenses suivantes :

- Permettre un taux de places de stationnement de 0,0 par logement, alors qu'un taux de 0,5 place par logement est requis;
- Permettre un taux de places de stationnement pour visiteurs de 0,0 par logement, alors qu'un taux de 0.1 place par logement est requis;
- Permettre une largeur minimale (place de stationnement pour vélo) de 0,4 m, alors qu'une largeur de 0,6 m est requise.

Demandes d'aménagement connexes

N/A

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 30 juillet 2020

Exigences de soumission

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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, 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

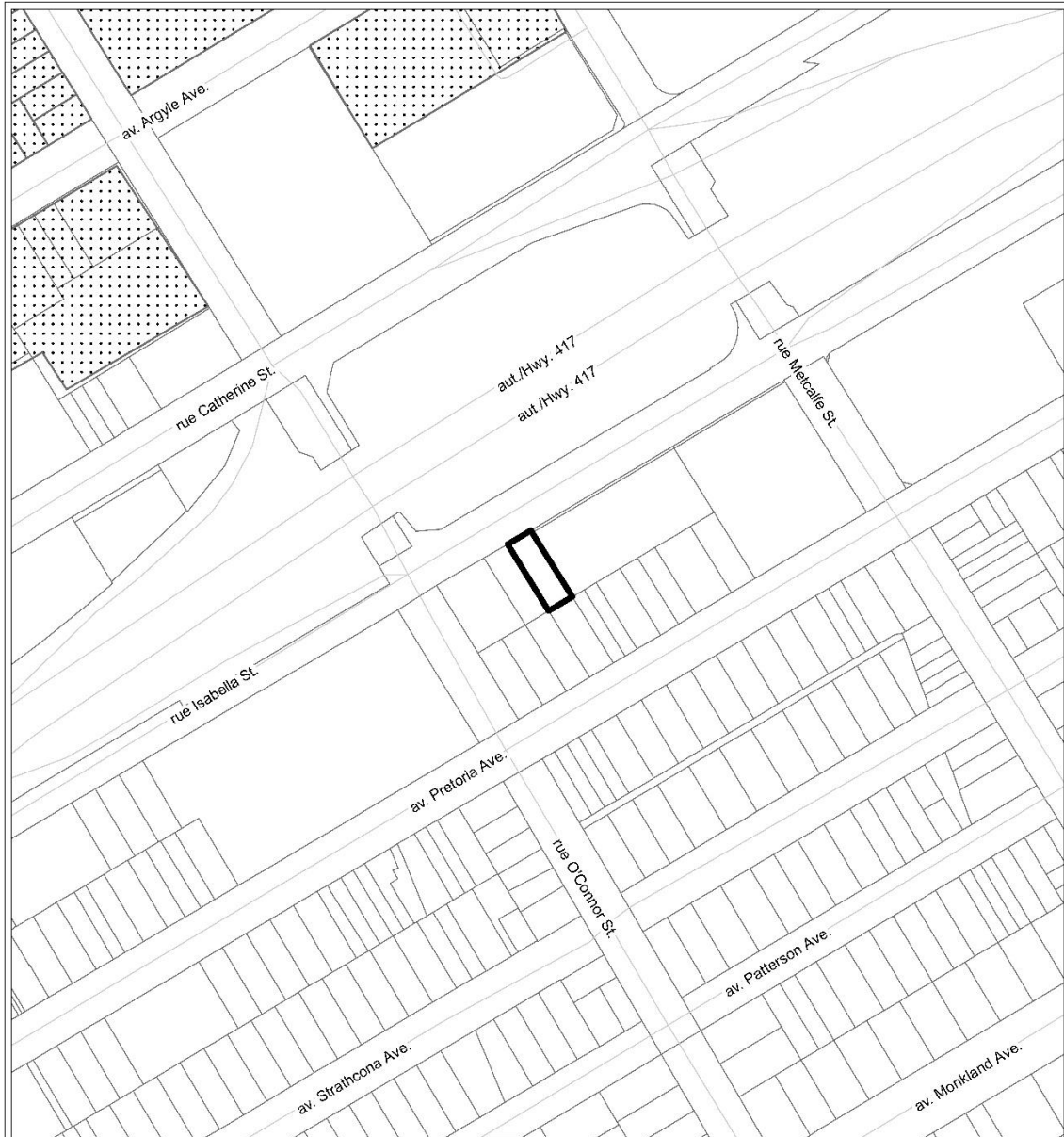
Restez informé et participez

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 D02-02-20-0028 et D07-12-20-0040 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.

Jean-Charles Renaud, 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 27629
Télécopieur : 613-560-6006
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-20-0025 D07-12-20-0040	20-0300-B	114 rue Isabella St	
I:\CO\2020\Zoning\Isabella_114		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
©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.		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)	
©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.			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 04 / 15			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

