



## Site Plan Control Application Summary Complex (Manager approval, public consultation)

---

**File Number:** D07-12-20-0055  
**Applicant:** Figurr Architects  
**Email:** mduplessis@figurr.ca  
**Phone:** 613-618-3290  
**Owner:** Centretown Citizens Ottawa Corporation (CCOC)

**Date:** May 26, 2020  
**Comments due date:** June 23, 2020  
**Planner:** Jenny Kluge  
**Ward:** Ward 15 Kitchissippi  
**Councillor:** Jeff Leiper

---

### Site Location

159 Forward Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to facilitate the development of a four-storey low-rise apartment dwelling with 31 dwelling units, 5 surface parking spaces, 34 bicycle parking spaces, and outdoor amenity area in the rear yard.

### Proposal Details

The subject property is located on the east side of Forward Avenue between Lyndale Avenue and Burnside Avenue in the Mechanicsville neighbourhood. The property has approximately 46 metres of frontage along Forward Avenue and a lot area of approximately 1,653 square metres. The property is currently occupied by a vacant three-storey building that was occupied by the City-run Forward Avenue Family Shelter until its closure in late 2018. The surrounding neighbourhood is made up primarily of low-rise residential uses.

The purpose of this application is to permit the construction of a four-storey, 31-unit low-rise apartment building. Units will range from studio to 3-bedroom units to meet the needs of a diverse population. All units will meet universal accessibility standards, including six units that will be barrier-free, as well as an additional four units designed to be easily adapted to meet the barrier-free standard, if needed. Five surface parking spaces are proposed on the south side of the building, and 34 bicycle parking spaces are proposed to be provided on site. Twenty of these spaces are proposed to be within an interior bicycle storage room and 14 will be located in the rear yard.

The site currently has two accesses off Forward Avenue and the proposed development will maintain the southerly access to provide entry and exit to the proposed surface parking. The existing northerly access is proposed to be removed and replaced with a walkway leading to the building. The main building entrance is proposed to be located slightly below-grade with four entry steps down and a seating area adjacent to the

entrance. Two accessible ramps are proposed: one at the front of the building and one at the rear of the building adjacent to the parking area. The ramp at the front of the building is designed to blend in with the building's architectural design and will include landscaping and lighting. The frontage will be further defined through landscaping and pavers at the main entrance to contribute to a pedestrian-friendly frontage along Forward Avenue. Outdoor amenity area is proposed to be provided in the rear yard and will include individual garden plots for residents and a shared herb garden.

CCOC is pursuing the Passive House design standard for the proposed building, which will allow for the building to have less of an impact on the environment and will reduce energy costs for tenants.

In order to accommodate the proposed development, relief is needed from the applicable R4S [486] zoning, including:

1. A reduced front yard setback of 2.5 m, whereas the R4S provisions of the Zoning By-law require a minimum front yard setback of 3 m;
2. A reduced northern interior side yard setback of 1.5 m, whereas the Zoning By-law requires a minimum interior side yard setback of 2.5 m within 21 m of the front lot line;
3. A reduced southern interior side yard setback of 5.06 m beyond 21 m from the front lot line, whereas the Zoning By-law requires a minimum interior side yard setback of 6 m beyond 21 m from the front lot line;
4. A reduced northern interior side yard setback of 2.64 m for the shed accessory structure, whereas the Zoning By-law requires the accessory structure to be setback the same distance as required for the principal building, which in this case is a minimum interior side yard setback of 6 m beyond 21 m from the front lot line;
5. A reduced minimum aisle width of 6 m for a parking lot, whereas the Zoning By-law requires a minimum aisle width of 6.7 m for parking spaces with an angle of 90 degrees;
6. A reduced landscaped area of 23 m<sup>2</sup> (7.4%) within a parking lot, whereas the Zoning By-law requires a minimum of 15% of the parking lot area to be provided as perimeter or interior landscaped area; and
7. A walkway width of 4.5 m between the right-of-way and the main building entranceway, whereas the Mature Neighbourhoods Overlay provisions of the Zoning By-law require a maximum width of 1.25 m.

### **Related Planning Applications**

There is a potential Road Closing application associated with the proposed development. The purpose of this application would be to close a portion of the Forward Avenue Right-of-Way that was historically taken as a road widening and may now be surplus to City needs.

A minor variance application is required to accommodate the proposed development.

## **Roadway Modifications**

N/A

## **How to Provide Comments**

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

Jenny Kluke  
Planner  
Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27184  
Fax No.: 613-560-6006  
[Jenny.Kluke@ottawa.ca](mailto:Jenny.Kluke@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **June 23, 2020**



## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Demande complexe (approbation du gestionnaire, consultation publique)

**N° de dossier :** D07-12-20-0055

**Requérant :** Figurr Architects

**Courriel :** mduplessis@figurr.ca

**Téléphone :** 613-618-3290

**Propriétaire :** Corporation des citoyens  
d'Ottawa centre-ville

**Date:** 26 mai 2020

**Date limite des commentaires :** 23  
juin 2020

**Urbaniste :** Jean-Charles Renaud

**Quartier :** 15 - Kitchissippi

**Conseiller :** Jeff Leiper

### Emplacement

159, avenue Forward

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) contenant 31 logements ainsi que l'aménagement de cinq places de stationnement de surface, de 34 places de stationnement pour vélos et d'une aire d'agrément extérieure dans la cour arrière.

### Détails de la proposition

La propriété visée se trouve du côté est de l'avenue Forward, entre les avenues Lyndale et Burnside, dans le quartier Mechanicsville. Elle présente une façade d'environ 46 mètres sur l'avenue Forward et couvre une superficie d'environ 1 653 mètres carrés. On y trouve actuellement un bâtiment vacant de trois étages, qui a été occupé par le Refuge pour familles de l'avenue Forward, administré par la Ville, jusqu'à sa fermeture à la fin de l'année 2018. On retrouve essentiellement dans le secteur environnant des immeubles résidentiels de faible hauteur.

Cette demande a pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) contenant 31 logements. Ces logements iront du studio aux appartements de trois chambres à coucher, répondant ainsi aux besoins d'une population diversifiée. Tous les logements seront conformes aux normes d'accessibilité universelle, avec notamment six unités sans obstacle et quatre autres conçues de manière à être facilement adaptées à la norme sans obstacle, au besoin. Cinq places de stationnement de surface seraient aménagées du côté sud de l'immeuble et 34 places de stationnement pour vélos sont prévues sur place, dont 20 seraient aménagées dans une salle de rangement pour vélos et 14 dans la cour arrière.

Actuellement, l'emplacement est accessible par deux entrées donnant sur l'avenue Forward et le promoteur entend conserver l'accès sud afin de permettre l'utilisation de

l'aire de stationnement de surface proposée. L'accès nord existant serait supprimé et remplacé par une allée piétonne menant à l'immeuble. L'entrée principale de cet immeuble serait légèrement sous le niveau du sol et présenterait quatre marches descendantes ainsi qu'une aire avec des sièges adjacente à l'entrée. Deux rampes accessibles seraient construites : l'une à l'avant de l'immeuble et l'autre à l'arrière, adjacente à l'aire de stationnement. La rampe située à l'avant est conçue de manière à se fondre dans l'architecture de l'immeuble. Elle fera l'objet d'un aménagement paysager et sera éclairée. La façade sera par ailleurs définie grâce à des éléments paysagers et à des pavés devant l'entrée principale, contribuant ainsi à la création d'un espace favorable aux piétons sur l'avenue Forward. Une aire d'agrément extérieure est proposée dans la cour arrière et comprendra des jardins à cultiver individuels pour les résidents ainsi qu'un jardin de fines herbes collectif.

La CCOC respecte pour l'immeuble la norme conceptuelle de maison passive, une norme qui permet de limiter les répercussions sur l'environnement et de réduire les coûts énergétiques pour les locataires.

Pour permettre l'aménagement proposé, une dispense de certaines dispositions du zonage R4S [486] est requise :

1. Réduction à 2,5 m du retrait de cour avant, alors que les dispositions R4S du Règlement de zonage exigent un retrait de cour avant d'au moins 3 m;
2. Réduction à 1,5 m du retrait de cour latérale intérieure nord, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 2,5 m à moins de 21 m de la ligne de lot avant;
3. Réduction à 5,06 m du retrait de cour latérale intérieure sud au-delà de 21 m de la ligne de lot avant, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 6 m au-delà de 21 m de la ligne de lot avant;
4. Réduction à 2,64 m du retrait de cour latérale intérieure nord pour une remise accessoire, alors que le Règlement de zonage exige qu'une structure accessoire présente le même retrait qu'un bâtiment principal, ce qui dans le cas présent correspond à un retrait minimal de cour latérale intérieure de 6 m au-delà de 21 m de la ligne de lot avant;
5. Réduction à 6 m de la largeur minimale de l'allée d'une aire de stationnement, alors que le Règlement de zonage exige une largeur d'allée d'au moins 6,7 m dans le cas de places de stationnement présentant un angle de 90 degrés;
6. Réduction à 23 m<sup>2</sup> (7,4 pour cent) de l'aire paysagée dans une aire de stationnement, alors que le Règlement de zonage exige qu'au moins 15 pour cent de l'aire de stationnement soit aménagée en espace paysagé entourant le parc de stationnement ou à l'intérieur dudit parc;
7. Une allée piétonne d'une largeur de 4,5 m entre l'emprise routière et l'entrée principale de l'immeuble, alors que les dispositions de la zone sous-jacente de quartiers établis du Règlement de zonage limitent cette largeur à 1,25 m.

### **Demandes connexes de planification**

Il est possible qu'une demande de fermeture de rue soit associée à l'aménagement proposé. Cette demande aurait pour objet de fermer une partie de l'avenue Forward

historiquement utilisée pour élargir la voie et qui pourrait à présent être excédentaire aux besoins de la Ville.

Une demande de dérogation mineure doit être présentée pour permettre l'aménagement proposé.

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **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\* :

Jean-Charles Renaud  
Urbaniste  
Examen des demandes d'aménagement, Central  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27629  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **23 juin 2020**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-20-0055	20-0400-B		
I:\CO\2020\Site\Forward_159			
<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>			<b>159 av. Forward Ave</b>
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet 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 - 2020 / 05 / 21			