

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

Owner: Bell Street Ottawa Inc.

File N°: D02-02-22-0033/D07-12-22-0066

Applicant: Fotenn Consultants Inc. c/o Bria Alrd

Comments due date: June 17, 2022

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite  
300, Ottawa ON, K2P 2H7

Development

Review Planner: Nader Kadri

Applicant E-mail: aird@fotenn.com

Ward: 17 - Capital

Applicant Phone Number: 613-408-6286

Ward Councillor: Shawn Menard

---

### Site Location

273-281 Bell Street, Ottawa, Ontario.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to facilitate the construction of a 6 storey development, resulting in a total of 49 dwelling units.

### Proposal Details

The subject property has a frontage of 29.3 metres on Bell Street and a depth of approximately 35.6 metres. The consolidated site contains one two-storey detached dwelling, and two two-storey semi-detached dwellings.

The area surrounding the property is predominately low-rise residential and consists of range of building types including single, semi-detached, townhouse and apartment buildings. The Queensway is located north of the site. Arthur Lane South is at the rear of the consolidated site.

The proposed development seeks to demolish the existing buildings on the consolidated site and to replace them with a 4-6 storey development with the 6 storey portion fronting Bell Street, and the 4 storey portion fronting Arthur Lane South. The development includes an internal courtyard which contains some landscaping. A total of 49 units are proposed within the development, which includes : 12 studio units, 33 one bedroom units, and 4 two bedroom units. 7 covered vehicular parking spaces are proposed along Arthur Lane South.

The Applicant is proposing to use mass timber and pre-fab technology to enhance sustainability, and to reduce construction timelines.

### Zoning By-law Amendment

The application proposes to rezone the consolidated site from Residential Fourth Density, subzone UD to Residential Fifth Density with site specific permissions under the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. The rezoning is needed to permit the additional height and density, and to provide relief against other standards such as parking and amenity space.

## 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 Insert scheduled Committee date that is earlier than or on the date of the MAP task “Committee Meeting”.. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law 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. D02-02-22-0033/D07-12-22-0066 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.

**Nader Kadri**, Development Review Planner II  
Planning, Real Estate 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. 25193  
Nader.Kadri@ottawa.ca

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

Propriétaire : Bell Street Ottawa Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0033/D07-12-22-0066

Requérant : Fotenn Consultants Inc., att. : Bria Alrd

Date limite des commentaires : 17 juin 2022

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Nader Kadri

Quartier : 17 – Capitale

Courriel du requérant : aird@fotenn.com

Conseiller du quartier : Shawn Menard

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-408-6286

---

### Emplacement

273-281, rue Bell, Ottawa (Ontario)

### 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 immeuble de six étages abritant au total 49 logements.

### Détails de la proposition

La propriété visée présente une façade de 29,3 mètres sur la rue Bell, pour une profondeur d'environ 35,6 mètres. Ce regroupement de biens-fonds est occupé par une habitation isolée de deux étages et deux habitations jumelées de deux étages également.

Le secteur environnant est essentiellement résidentiel de faible hauteur et comprend divers types de bâtiment, comme des habitations isolées, jumelées et en rangée ainsi que des immeubles résidentiels. Le Queensway passe au nord de l'emplacement. La ruelle Arthur Sud se trouve à l'arrière de ce regroupement de biens-fonds.

L'aménagement proposé consisterait à démolir les bâtiments occupant le regroupement de biens-fonds et à les remplacer par un immeuble de quatre à six étages, la partie s'élevant à six étages donnant sur la rue Bell et celle s'élevant à quatre étages donnant sur la ruelle Arthur Sud. On retrouverait une cour intérieure agrémentée d'éléments paysagers. Au total, 49 logements seraient créés dans le cadre de cet aménagement, soit 12 studios, 33 logements d'une chambre à coucher et quatre logements de deux chambres à coucher. Sept places de stationnement couvertes pour véhicules sont prévues le long de la ruelle Arthur Sud.

Le requérant propose d'utiliser du bois massif et une structure préfabriquée afin d'améliorer la durabilité du projet et de réduire les délais de construction.

## Modification du Règlement de zonage

La demande a pour objet de faire passer la désignation du regroupement de biens-fonds de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD à Zone résidentielle de densité 5 assortie d'autorisations propres à l'emplacement accordées en vertu du Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Cette modification de zonage est requise pour permettre une augmentation de hauteur et de densité, et pour obtenir des dispenses d'autres normes relatives notamment au stationnement et aux aires d'agrément.

## **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 considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au Insert scheduled Committee date that is earlier than or on the date of the MAP task "Committee Meeting".. 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 D02-02-22-0033/D07-12-22-0066 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.

**Nader Kadri**, urbaniste II, Examen des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 25193  
[Nader.Kadri@ottawa.ca](mailto:Nader.Kadri@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>	
D02-02-22-0033 D07-12-22-0086	22-0423-Y	<b>273, 275, 277, 281 rue Bell Street South/sud</b>	
I:\CO\2022\Zoning\Bell273			
©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			
©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 05 / 02		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)	
			 <small>NOT TO SCALE</small>