

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Istatoria Limited Partnership

File N°: D02-02-20-0086

Applicant: Minto Communities Inc.

Comments due date: November 17, 2020

Applicant Address: 200-180 Kent Street,  
Ottawa, ON, K1P0B6

Development Review Planner: Ann O'Connor

Applicant E-mail: [kharper@minto.com](mailto:kharper@minto.com)

Ward: 17 - Capital

Applicant Phone Number: 613-404-4235

Ward Councillor: Shawn Menard

---

### Site Location

178, 180, 182, and 200 Isabella Street.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit a 16-storey high-rise mixed-use building with a rooftop enclosed amenity area projection. A four-level underground parking garage with approximately 172 vehicular parking spaces is proposed.

### Proposal Details

The subject property is in the Glebe neighbourhood and is an amalgamation of four lots municipally known as 178, 180, 182 and 200 Isabella Street. The site is located on the south side of Isabella Street, immediately south of Highway 417, between O'Connor Street to the east and Bank Street to the west. The property has an area of approximately 2,391 square metres and has 77m of frontage along Isabella Street. The properties are currently vacant.

To the north, the property abuts Isabella Street, beyond which is Highway 417. To the east, the property abuts a 13-storey office building with an associated surface parking lot. To the south is low-rise residential buildings zoned R4S (Residential Fourth Density, Subzone S), which front onto Pretoria Avenue. To the west is a two-storey retail building, which has entrances from Bank Street.

The proposal is to permit a 16-storey high-rise mixed-use building with a rooftop enclosed amenity area projection. The development includes 251 residential dwelling units and 366 square metres of commercial space. There are 172 vehicular parking spaces and 131 bicycle parking spaces proposed within a four-storey underground parking garage to be accessed from a two-way driveway on the east side of the site from Isabella Street. There are also four surface parking spaces at-grade to serve the commercial use, resulting in a total of 176 vehicular parking spaces. Approximately 2,335 square metres of amenity area is provided within indoor communal amenity areas, private balconies, the rooftop outdoor terrace and projecting enclosed amenity area.

The subject property is designated "General Urban Area" in Schedule B of the Official Plan. The property is also located within the study area of the draft "Bank Street in the Glebe: Height and Character Study".

The site is also located adjacent to Isabella Street, which is subject to the City of Ottawa's transportation study titled "Chamberlain, Catherine & Isabella Functional Design Study".

The subject property is currently zoned GM4 F(3.0) (General Mixed-Use Zone, Subzone 4, Maximum Floor Space Index 3). The proposed Zoning By-law Amendment application seeks to rezone the property to allow for an increased maximum permitted building height with an enclosed amenity space projection, removal of maximum floor space index, reduced rear yard setback, relief from landscaping requirements, and permissions for stacked bike parking.

## 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 January 21, 2021.

## 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. D02-02-20-0086 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.

**Ann O'Connor**, 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. 12658 / Fax: 613-580-2576  
[Ann.Oconnor@ottawa.ca](mailto:Ann.Oconnor@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Istatoria Limited Partnership

N° de dossier : D02-02-20-0086

Requérant : Minto Communities Inc.

Date limite des commentaires : 17 novembre 2020

Adresse du requérant : 200-180, rue Kent,  
Ottawa (Ontario) K1P0B6

Urbaniste : Ann O'Connor

Courriel du requérant : [kharper@minto.com](mailto:kharper@minto.com)

Quartier : 17 – Capitale

N° de tél. du requérant : 613-404-4235

Conseiller du quartier : Shawn Menard

---

### Emplacement

178, 180, 182 et 200, rue Isabella

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 16 étages surmonté sur sa toiture d'une aire d'agrément en saillie et cloisonnée. L'aménagement d'un garage de stationnement souterrain sur quatre niveaux, contenant environ 172 places pour véhicules, est également proposé.

### Détails de la proposition

La propriété visée, située dans le Glebe, est le résultat du regroupement de quatre lots dont les adresses municipales sont les 178, 180, 182 et 200, rue Isabella. Elle se trouve du côté sud de la rue Isabella, juste au sud de l'autoroute 417, entre les rues O'Connor à l'est et Bank à l'ouest. D'une superficie d'environ 2 391 mètres carrés, elle présente une façade de 77 mètres sur la rue Isabella. Les lots concernés sont actuellement inoccupés.

Au nord, la propriété donne sur la rue Isabella, au-delà de laquelle on retrouve l'autoroute 417. À l'est, elle jouxte un immeuble de bureaux de 13 étages assorti d'une aire de stationnement de surface. Au sud, on retrouve des immeubles résidentiels de faible hauteur désignés R4S (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone S), qui donnent sur l'avenue Pretoria et, à l'ouest, un immeuble de vente au détail de deux étages dont les entrées donnent sur la rue Bank.

La demande a pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 16 étages surmonté sur sa toiture d'une aire d'agrément en saillie et cloisonnée. Cet aménagement comprend 251 logements et un espace commercial de 366 mètres carrés. Le promoteur propose également la création de 172 places de stationnement pour véhicules et de 131 places pour vélos, dans un garage de stationnement souterrain sur quatre niveaux qui serait accessible depuis une entrée à deux sens située du côté est de l'emplacement et donnant sur la rue Isabella. Quatre places de stationnement de surface aménagées à l'intention de l'utilisation commerciale porteraient à 176 le nombre total de places de stationnement pour véhicules. Une superficie d'environ 2 335 mètres carrés est prévue en aires

d'agrément, sous la forme de salles communes, de balcons privés, d'une terrasse sur le toit et d'une aire en saillie et cloisonnée.

La propriété visée est désignée « Secteur urbain général » à l'annexe B du Plan officiel. Elle se trouve en outre dans le secteur visé par l'Étude provisoire de la hauteur des bâtiments et du caractère de la rue Bank. Elle est adjacente à la rue Isabella, qui fait l'objet de l'étude de la circulation de la Ville d'Ottawa intitulée « Étude de conception fonctionnelle de l'avenue Chamberlain et des rues Catherine et Isabella ».

La désignation de zonage actuelle de la propriété est GM4 F(3.0) (Zone polyvalente générale, sous-zone 4, rapport plancher-sol maximal de 3). La demande de modification au Règlement de zonage a pour objet de modifier le zonage afin de permettre une augmentation de la hauteur de bâtiment maximale autorisée en raison de l'aire d'agrément en saillie et cloisonnée, la suppression du rapport plancher-sol maximal, la réduction du retrait de cour arrière, la dispense des exigences relatives à l'aménagement paysager et l'aménagement de places de stationnement pour vélos superposées.

## **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 21 janvier 2021.

## **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 le n° de dossier D02-02-20-0086 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.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets 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

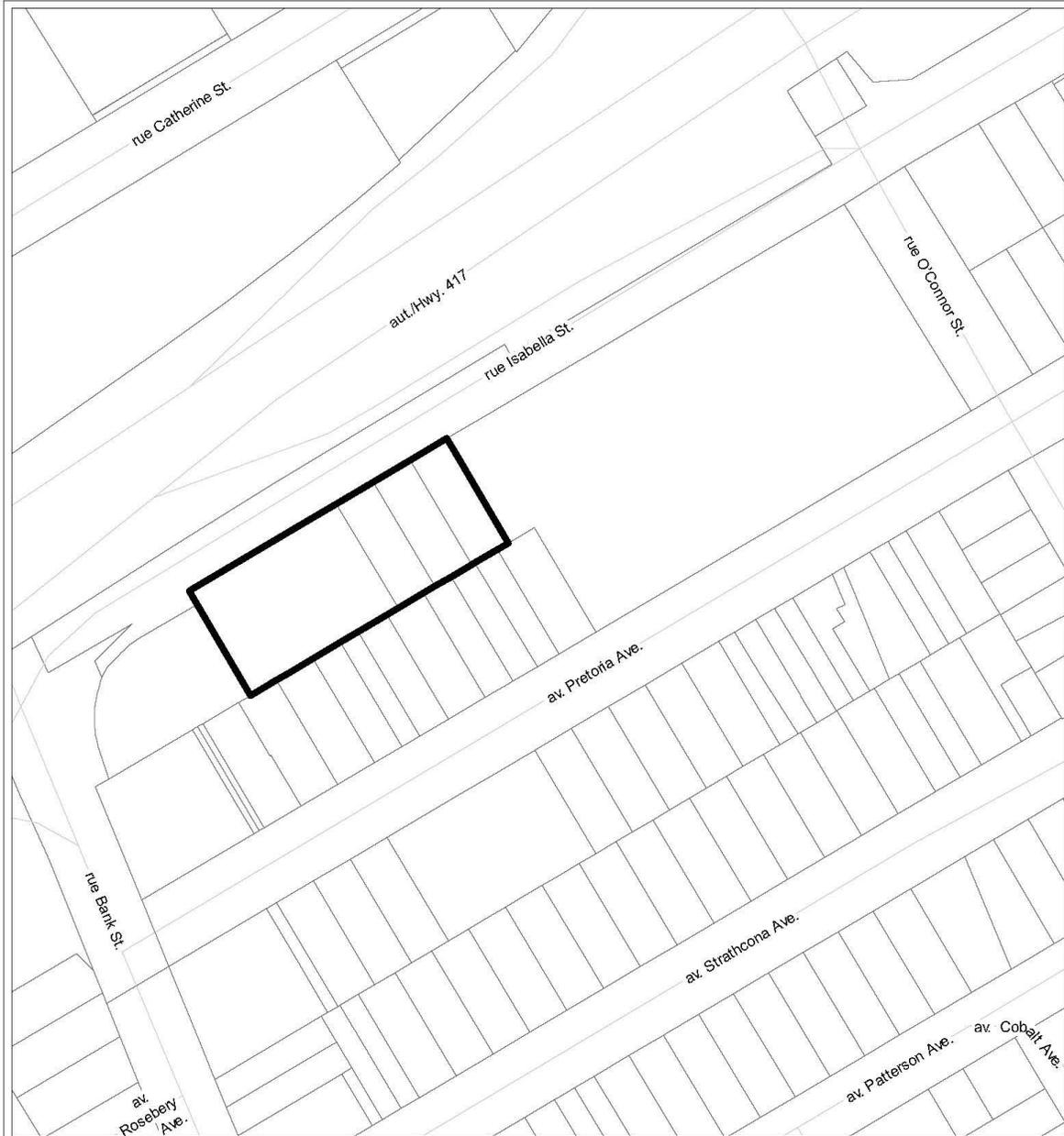
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Télécopieur : 613-580-2576

[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-20-0086	20-0855-D		
I:\CO\2020\Zoning\Isabella_178_200			
<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>178, 180, 182, 200 rue Isabella Street</b>
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 09 / 29		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)	

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

