



Site Plan Control and Minor Zoning By-law Amendment Application Summary Standard

File Number: D07-12-22-0016,
D02-02-22-0008

Date: March 3, 2022

Applicant: Tim Beed - Fotenn

Comments due date: March 29, 2022

Email: beed@fotenn.com

Planner: Jessica Button

Phone: 613-730-5709 ext. 243

Ward: Ward 12 Rideau-Vanier

Owner: Empire Holdings Ltd – Cynthia
Blumenthal

Councillor: Mathieu Fleury

Site Location

197 and 201 Wilbrod Street

Applicant's Proposal

A Site Plan Control and Zoning By-Law Amendment application to construct a four-storey residential building with a total of 19 units. There will be 20 bicycle parking spaces, and no vehicular parking spaces provided. A basement level is proposed to contain the garbage and recycling room.

Proposal Details

The subject property has a frontage of 20 meters along Wilbrod Street and an area of approximately 650 square meters. The site is surrounded by a mix of uses, predominantly characterized by residential, commercial, and institutional. Low-rise residential properties abut the property to the east, west, and north. Directly south of the property is a cluster of institutional religious buildings, including St. Joseph's church and St. Paul Lutheran Church. Both the UOttawa and Rideau stations on the City's east-west Confederation Line light rail transit (LRT) system are within 750 metres of the subject property. The subject property is also close to the University of Ottawa's main campus, the Central Business District, City Hall, the Parliament Buildings, and the Rideau Shopping Centre.

The land is currently occupied by two vacant low-rise residential buildings, constructed in 1876. The buildings are classified as Category 3 buildings in the Sandy Hill West Heritage Conservation District. The applicant advises that condition of the two properties is beyond the threshold of preservation as they have been vacant since 2003 and have since deteriorated.

The four-storey proposed development, with a total of 19 units, will accommodate a mix of 5 two bedroom and 14 studio units. Interior and exterior amenity space within the rear-yard and basement will occupy 177m². The front yard and property line street trees will be conserved and incorporated into the overall landscaping concept. Fencing and

vegetation will be installed along the property lines to provide a privacy buffer for neighbours. The planned building's garbage and recycling facilities are positioned in the basement and can be accessed both externally and internally through a doorway in the back yard. There will be no vehicular parking spots supplied. 20 bicycle parking spots will be provided in the front and back yards for tenants and guests, which surpass zoning standards with a 1:1 ratio of spaces to units.

The proposed Minor Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications conform to the policies of the in-force City of Ottawa Official Plan. The requested amendments to the Zoning By-law are as follows:

- To reduce the minimum required visitor parking to zero, whereas the provisions within the R4UD 270 Zone in the Zoning By-law require 0.1 spaces per dwelling unit after the first 12 units.
- To permit relief from Heritage Overlay provisions of Section 60 of the Zoning By-law to demolish existing buildings, which are vacant, in poor condition, and designated as a Category 3, non-contributing building.
- To reduce the minimum rear-yard building setbacks to 7.8 meters with a total rear yard area of 162m², whereas the provisions within the R4UD 270 Zone in the Zoning By-law require 9.25 meters.
- To permit an increase in permitted projection of balconies on the building frontage above the first floor to 1.6 meters from the building and within 1.41 meters from the property line, whereas the Zoning By-Law permits a maximum projection of 1.2 meters above the first floor.
- To permit an increased building height of 12.4 meters, whereas Area "A" on Schedule 70 of the Zoning By-law permits a maximum height of 11.0 meters.

Related Planning Applications

Heritage Permit: D09-04-22-0004, D09-04-22-0006

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:*

Jessica Button
Planner II
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 25924
Jessica.button@ottawa.ca

*Please provide comments by **March 29, 2022**

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

N^{os} de dossier : D07-12-22-0016,

Date : 3 mars 2022

D02-02-22-0008

Requérant : Tim Beed - Fotenn

Date limite des commentaires : 29 mars 2022

Courriel : beed@fotenn.com

Urbaniste : Jessica Button

Téléphone : 613-730-5709, poste 243

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

Propriétaire : Empire Holdings Ltd –
Cynthia Blumenthal

Conseiller : Mathieu Fleury

Emplacement

197 et 201, rue Wilbrod

Proposition du requérant

Demandes de réglementation du plan d'implantation et de modification du Règlement de zonage pour la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages et abritant au total 19 logements. L'aménagement de 20 places de stationnement pour vélos est prévu, mais aucune pour véhicule. Un local d'entreposage des ordures et des matières recyclables serait créé au sous-sol.

Détails de la proposition

La propriété visée présente une façade de 20 mètres sur la rue Wilbrod Street et une superficie d'environ 650 mètres carrés. Elle est entourée de diverses utilisations, essentiellement résidentielles, commerciales et institutionnelles. Des immeubles résidentiels de faible hauteur jouxtent la propriété à l'est, à l'ouest et au nord. Directement au sud, on retrouve un regroupement de bâtiments religieux, dont l'église St-Joseph et l'église luthérienne St-Paul. Les stations UOttawa et Rideau de la Ligne de train léger Confédération (est-ouest) se trouvent à moins de 750 mètres de la propriété. Le campus principal de l'Université d'Ottawa, le quartier d'affaires central, l'hôtel de ville, les édifices du Parlement et le centre commercial Rideau sont également à proximité.

Le terrain visé est actuellement occupé par deux immeubles résidentiels vacants de faible hauteur, construits en 1876. Ces immeubles sont classés comme appartenant à la catégorie 3 dans le district de conservation du patrimoine de la Côte-de-Sable. Le requérant précise que l'état de ces deux immeubles ne permet plus leur préservation car ils sont inoccupés depuis 2003 et se sont détériorés.

L'immeuble de quatre étages proposé abriterait 19 logements, soit cinq de deux chambres à coucher et 14 studios. Les aires d'agrément intérieure et extérieure, aménagées dans la cour arrière et au sous-sol, couvriront une superficie de 177 m². Les arbres de la cour avant et les arbres de rue de la limite de propriété seront conservés et intégrés dans le plan paysager d'ensemble. Des clôtures et des éléments végétaux longeront les limites de propriété afin de créer une zone tampon d'intimité pour les propriétés voisines. Les locaux d'entreposage des ordures et des matières recyclables, aménagés au sous-sol, seraient accessibles de l'extérieur et de l'intérieur par un portail dans la cour arrière. Aucune place de stationnement pour véhicule n'est prévue, mais 20 places de stationnement pour vélos seront aménagées dans les cours avant et arrière, à l'intention des occupants et des invités, un nombre qui permet de dépasser la norme de zonage avec un rapport de place par logement de 1:1.

Les demandes de modification mineure du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation sont conformes aux politiques du Plan officiel en vigueur de la Ville d'Ottawa. Voici le détail des modifications au Règlement de zonage demandées :

- Réduire à zéro le taux de stationnement pour visiteurs, alors que les dispositions de la zone R4UD 270 du Règlement de zonage exigent un taux de 0,1 place par logement au-delà des 12 premiers logements.
- Permettre une dispense des dispositions du secteur désigné à valeur patrimoniale de l'article 60 du Règlement de zonage, afin de démolir les bâtiments existants, inoccupés, en mauvais état et désignés comme appartenant à la catégorie 3, c'est-à-dire des bâtiments ne contribuant pas à la valeur patrimoniale.
- Réduire les retraits minimaux de cour arrière à 7,8 mètres avec une superficie totale de cour arrière de 162 m², alors que les dispositions de la zone R4UD 270 du Règlement de zonage exigent un retrait de 9,25 mètres.
- Permettre une augmentation des saillies autorisées des balcons sur la façade de l'immeuble au-dessus du rez-de-chaussée à 1,6 mètre depuis le bâtiment et à moins de 1,41 mètre de la limite de propriété, alors que le Règlement de zonage permet une saillie maximale de 1,2 mètre au-dessus du rez-de-chaussée.
- Permettre l'augmentation de la hauteur de bâtiment à 12,4 mètres, alors que le Règlement de zonage dans le Secteur A de l'Annexe 70 permet une hauteur de bâtiment maximale de 11,0 mètres.

Demandes connexes de planification

Permis patrimonial : D09-04-22-0004, D09-04-22-0006

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Jessica Button
Urbaniste II
Examen des demandes d'aménagement, Central
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 25924
Jessica.button@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **29 mars 2022**.

Location Map / Carte de l'emplacement

