



SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

File Number: D07-12-26-0009	Date: February 13, 2026
Applicant: Kevin Harper	Comments due date: February 27, 2026
Email: kharper@minto.com	Planner: Margot Linker
Phone: 613-404-4235	Ward: 17 - Capital
Owner: Isatoria Limited Partnership	Councillor: Shawn Menard

Site Location

178-200 Isabella Street, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to facilitate the construction of a 19-storey high-rise residential building with 229 units, three visitor at-grade parking spaces and 99 vehicular and 242 bicycle parking spaces located in two underground garage levels.

Proposal Details

The subject site is located in the Glebe neighbourhood and is an amalgamation of four lots municipally known as 178, 180, 182, and 200 Isabella Street. The subject property is located mid-block on the southern side of Isabella Street between Bank Street and O'Connor Street, with approximately 77 metres of frontage on Isabella Street, a lot depth of approximately 31 metres and a lot area of approximately 2,381 metres square. The subject site is currently vacant.

The surrounding area contains a mix of uses. To the north, the site abuts the Isabella Street Right-of-Way, beyond which is the Provincial Highway 417 (Queensway). North of Highway 417 is the Centretown neighbourhood. To the immediate east exists a surface parking lot and a 13-storey high-rise commercial office building. Further to the east there exists a variety of low-rise and mid-rise residential buildings and commercial uses. The Rideau Canal containing the NCC Rideau Canal Western Pathway multi-use path (MUP) is approximately 550 metres east of the subject site. To the immediate south exists low-rise residential dwellings, beyond which exists Patterson Creek Park. Further to the south continues the Glebe neighbourhood containing similar low-rise residential dwellings. Approximately one kilometer south of the site exists Lansdowne Park. To the immediate west exists surface parking lots serving low-rise commercial buildings on the south-east corner of Bank Street and Isabella Street. Bank Street runs

north-south through the Glebe and Centretown neighbourhoods and contains a mix of residential and commercial uses. Further to the west is a continuation of the Glebe neighbourhood containing a mix of residential uses.

The proposed development consists of a 19-storey high-rise residential building. The three-storey podium cantilevers over the public realm on Isabella Street. The site access is located on the east side of the building, from Isabella Street, and is partially cantilevered by the second storey of the building. The driveway leads to an internal drop-off and layby area, with three at-grade short term parking spaces, and to the entrance to the two-level underground parking garage. The garage contains a total of 99 vehicular parking spaces and 224 bicycle parking spaces. The proposal consists of a total of 229 residential units including 44 studio, 107 one-bedroom, 55 two-bedroom and 23 three-bedroom units. Approximately 1,594 metres square of amenity area is proposed, including approximately 555 square metres of rooftop amenity space.

On November 8, 2023, Council approved a Zoning By-law Amendment (File No. D02-02-20-0086) to permit a 19-storey high-rise apartment building. This Site Plan Control application is intended to facilitate the development of the lands following the Zoning By-law Amendment.

Related Planning Applications

D02-02-20-0086 (Zoning By-law Amendment – By-law 2023-466)

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:*

Margot Linker
Planner II
Development Review Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 22555
Margot.Linker@ottawa.ca

*Please provide comments by **February 27, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

N° de dossier : D07-12-26-0009

Date : 13 février 2026

Requérant : Kevin Harper

Date limite des commentaires : 27
février 2026

Courriel : kharper@minto.com

Urbaniste : Margot Linker

Téléphone : 613-404-4235

Quartier : 17 - Capitale

Propriétaire : Isatoria Limited Partnership

Conseiller : Shawn Menard

Emplacement

178-200, rue Isabella, comme l'indique la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'une tour d'habitation de 19 étages abritant 229 logements et assortie de trois places de stationnement de surface pour visiteurs, ainsi que 99 pour les résidents et 242 pour les vélos sur deux niveaux souterrains.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, situé dans le Glebe, regroupe quatre terrains situés aux 178, 180, 182 et 200, rue Isabella. Il se trouve à mi-îlot du côté sud de la rue Isabella, entre les rues Bank et O'Connor. Il présente une façade d'environ 77 mètres sur la rue Isabella, pour une profondeur d'environ 31 mètres et une superficie d'environ 2 381 mètres carrés. Ce terrain est actuellement vacant.

Aux alentours, on retrouve diverses utilisations. Au nord, l'emplacement est contigu à l'emprise de la rue Isabella, au-delà de laquelle on aperçoit l'autoroute provinciale 417 (le Queensway). Le centre-ville d'Ottawa s'étend au nord de l'autoroute 417. Immédiatement à l'est, on retrouve une aire de stationnement de surface et un immeuble de bureaux et commercial de 13 étages. Divers immeubles résidentiels et commerciaux de faible et moyenne hauteur s'élèvent plus à l'est. Le canal Rideau, longé par le sentier polyvalent ouest du Canal-Rideau de la CCN se trouve à environ 550 mètres à l'est de l'emplacement. Immédiatement au sud, on retrouve des habitations de faible hauteur, puis le parc du ruisseau Patterson. Plus au sud, le Glebe s'étend encore avec d'autres habitations de faible hauteur. À environ un kilomètre au sud de l'emplacement, on peut apercevoir le parc Lansdowne. Immédiatement à l'ouest, des aires de stationnement de surface desservent les immeubles commerciaux de

faible hauteur situés à l'angle sud-est des rues Bank et Isabella. La rue Bank, longée d'habitations et de commerces, traverse le Glebe et le centre-ville dans un axe nord-sud. Plus à l'ouest, le Glebe s'étend encore avec sa diversité de types d'habitation.

Le projet consisterait à construire une tour d'habitation de 19 étages. Le socle de trois étages serait en porte-à-faux sur le domaine public de la rue Isabella. On accéderait à l'emplacement du côté est de l'immeuble, depuis la rue Isabella, par une voie partiellement recouverte par le deuxième étage de l'immeuble. L'entrée privée mènerait à une zone de débarquement interne, avec trois places de stationnement de courte durée au niveau du sol, et à l'entrée du garage de stationnement souterrain à deux niveaux. Ce garage pourrait accueillir 99 véhicules et 224 vélos en stationnement. Il est prévu de créer au total 229 logements, notamment 44 studios, 107 appartements d'une chambre à coucher, 55 appartements de deux chambres à coucher et 23 appartements de trois chambres à coucher. Environ 1 594 mètres carrés d'aires d'agrément seraient aménagés, dont environ 555 mètres carrés sur le toit.

Le 8 novembre 2023, le Conseil municipal a approuvé une demande de modification du Règlement de zonage (dossier n° D02-02-20-0086) afin de permettre la construction d'une tour d'habitation de 19 étages. La présente demande de réglementation du plan d'implantation a pour objet de permettre l'aménagement des terrains visés par suite de la modification du Règlement de zonage.

Demandes connexes de planification

D02-02-20-0086 (modification du Règlement de zonage – *Règlement 2023-466*)

Modifications aux chaussées

S.O.

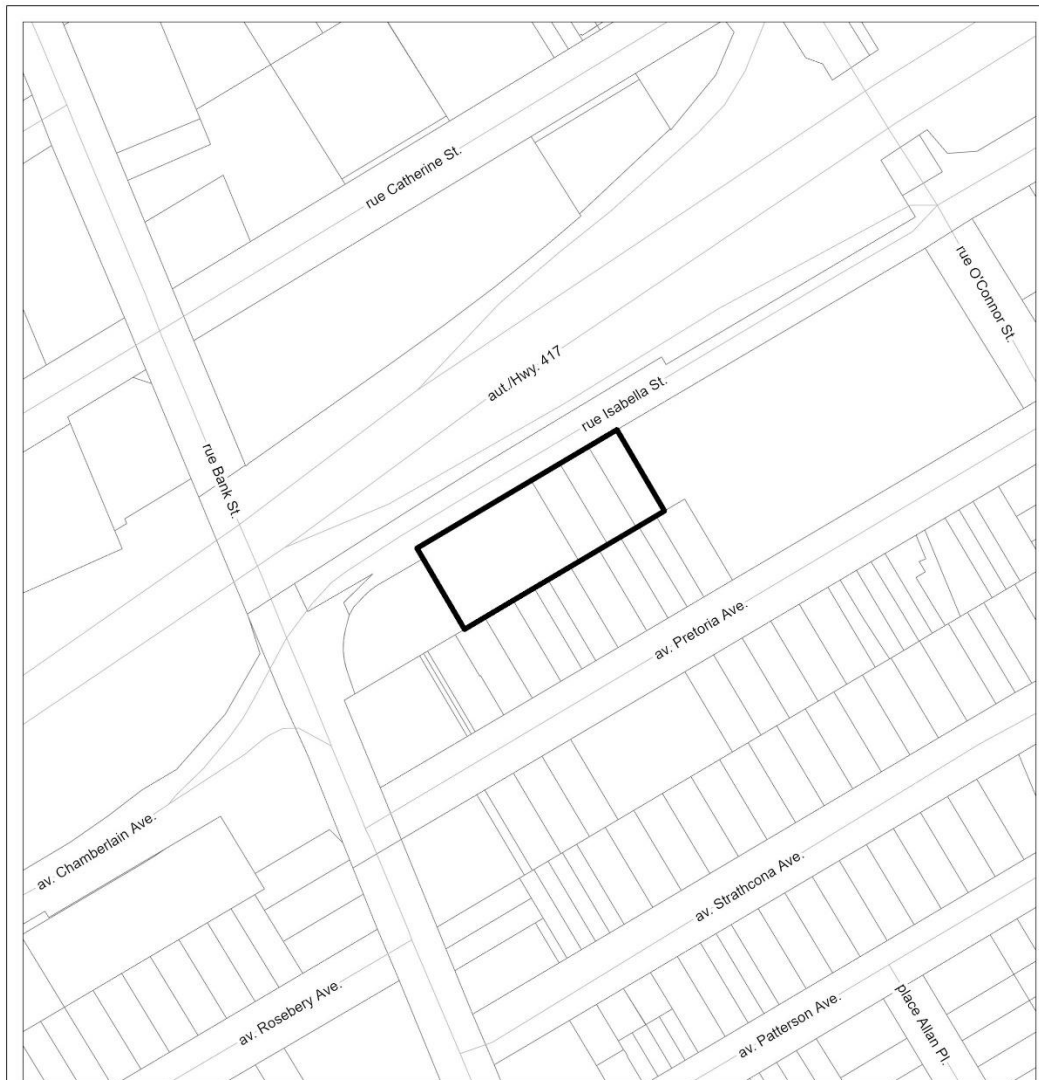
Soumission de commentaires

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

Margot Linker
Urbaniste II
Examen des demandes d'aménagement, Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 22555
Margot.Linker@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **27 février 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-26-0009	26-0141-H	178, 180, 182, & 200 rue. Isabella St.	NOT TO SCALE
I:\CO\2026\Site\Isabella_178_200			
<small>©Parcel data is owned by Terramet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terramet Enterprises 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 - 2026 / 02 / 10			