

## Official Plan Amendment Proposal Summary

Owner: 3N Group Holdings Inc.

File N°: D01-01-23-0007

Applicant: Carl Madigan

Comments due date: July 3<sup>rd</sup>, 2023

Applicant Address: 1769 St. Laurent Blvd, Suite 247, Ottawa, ON K1G 3V4

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

Applicant E-mail: carlmadigan@gmail.com

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-897-1960

Ward Councillor: Ariel Troster

---

### Site Location

245, 249, 261, 263 Rochester Street and 27 Balsam Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application to develop a nine-storey mixed-used building with 130 residential units, ranging in types and sizes, and a commercial component at grade. An underground parking garage containing 32 parking spaces is also proposed.

### Proposal Details

The subject property is located on the northeast corner of the intersection of Rochester Street and Balsam Street situated within the Dalhousie Community – between Little Italy and Centretown West Neighborhoods. The subject property is 1,832 square meters in size and vacant. Directly north of the subject property rests a two-storey commercial building; the east, a seven-storey mid-rise apartment with a site zoned to permit a building height of four-storeys; the south, a six-storey Ottawa Community Housing development, 21-storey high-rise buildings and two mid-rise residential apartments; and to the west are low-density residential dwelling types.

The applicant proposes a redevelopment of the subject property to a nine-storey mixed-use building that includes 130 purpose-built rental units ranging from studio units and two-bedroom units and an at-grade commercial space (retail). The proposed development will further include outdoor amenity spaces: an at-grade courtyard and a communal roof-top terrace. The storage, including waste removal storage will be contained within the building. All parking, the loading and building servicing will be located underground and accessible from Balsam Street via a proposed two-way ramp. 32 residential parking spaces are to be located underground as well, including a proposed 210 bicycle parking spaces.

### Related Planning Applications

D02-02-22-0102 & D07-12-22-0156

## Roadway Modifications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is August 16, 2023.

## 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 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. D01-01-23-0007 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
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.

**Jean-Charles Renaud**, Development Review Planner  
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. 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel

Propriétaire : 3N Group Holdings Inc.

N° de dossier : D01-01-23-0007

Requérant : Carl Madigan

Date limite des commentaires : 3 Juillet, 2023

Adresse du requérant : 1769, boulevard St-Laurent, bureau 247, Ottawa (Ontario) K1G 3V4

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : carlmadigan@ymail.com

Quartier : 14 – Somerset

N° de tél. du requérant : 613-897-1960

Conseillère du quartier : Ariel Troster

---

### Emplacement

245, 249, 261 et 263, rue Rochester et 27, rue Balsam

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de neuf étages, abritant 130 logements de types et de superficies variables, et un espace commercial au rez-de-chaussée. Un garage de stationnement souterrain d'une capacité de 32 véhicules serait également aménagé.

### Détails de la proposition

La propriété visée se trouve à l'angle nord-est des rues Rochester et Balsam à Dalhousie, entre la Petite Italie et le secteur Centre-ville Ouest. Couvrant une superficie de 1 832 mètres carrés, elle est inoccupée. On retrouve directement au nord un immeuble commercial de deux étages, à l'est un immeuble résidentiel de sept étages (hauteur moyenne) et un terrain dont le zonage limite la hauteur à quatre étages, au sud un complexe immobilier de six étages de Logement communautaire d'Ottawa, des immeubles résidentiels de 21 étages et deux immeubles résidentiels de hauteur moyenne, et à l'ouest des types d'habitation de faible densité.

Le requérant souhaite réaménager la propriété en y construisant un immeuble polyvalent de neuf étages abritant 130 logements locatifs allant des studios aux logements de deux chambres à coucher, ainsi qu'un espace commercial au rez-de-chaussée (vente au détail). Le projet proposé comprendrait en outre deux aires d'agrément extérieures : une cour-jardin au niveau du sol et une terrasse commune sur le toit. Le local d'entreposage, notamment des ordures, sera aménagé dans l'immeuble. Toutes les places de stationnement, les aires de chargement et les services du bâtiment seront aménagés en sous-sol et accessibles par la rue Balsam grâce à une rampe d'accès bidirectionnelle. Il est prévu de créer 32 places de stationnement souterraines pour les résidents et 210 places de stationnement pour vélos.

### Demandes d'aménagement connexes

D02-02-22-0102 et D07-12-22-0156

## Modifications aux chaussées

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 16 août 2023.

## 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 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

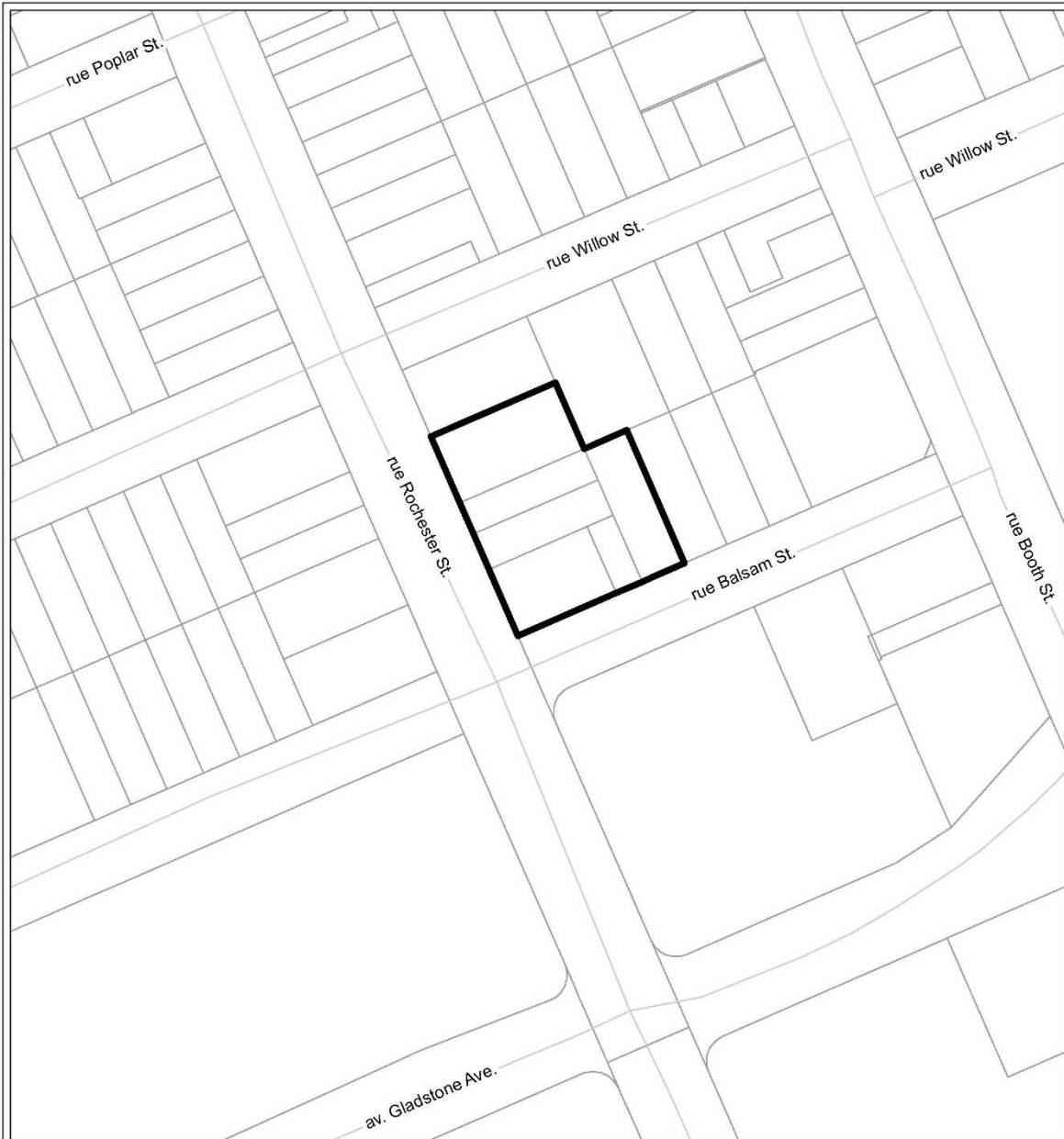
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

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 le n° de dossier D01-01-23-0007 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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.

**Jean-Charles Renaud**, urbaniste responsable 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 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D01-01-23-0007	23-0511-X		
I:\CO\2023\OPA\Rochester_245_Balsam_27		<b>245, 249, 261, 263 rue Rochester Street, 27 rue Balsam Street</b>	
<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>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent 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 - 2023 / 05 / 31			