

Site Plan Control and Zoning By-law Amendment Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

File Number:
D07-12-17-0166 & D02-02-13-0129

Date: February 13, 2018

Applicant: Jeff Nadeau -
Fotenn Consultants Inc.

Comments due date: March 13, 2018
Planner: Simon M. Deiaco

Email: nadeau@fotenn.com
Phone: 613-730-5709

Ward: 12
Councillor: Mathieu Fleury
Owner: Chenier Development Corp.

Site Location

541 & 545 Rideau Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Zoning By-law Amendment, and Site Plan Control to permit the construction of a new nine-storey mixed-use building with street-oriented commercial uses at grade and residential units above.

Proposal Details

The subject site is located on the northeast corner block where Rideau and Cobourg Street intersect. The site is located in the Upper Rideau Street Secondary Plan Area. Rideau Street links Vanier and Montreal Road on the east with the Byward Market and central business district on the west. Rideau Street is also the boundary between the neighborhoods of Lowertown to the north, and Sandy hilly to the south. The Secondary Plan policies allow for up to a nine-storey building with a floor space index (FSI) of 5.0.

The proposed development plans to have commercial uses at grade level, with 102 residential units on the floors above. The building is designed so that the first three floors create a podium, responding to the surrounding low and mid-rise developments. The upper volumes of the building are distinct from the podium and respond to policies of the Rideau Street Community Design Plan and Secondary Plan.

The proposal intends to retain and enhance the front and side facades of the existing building by reconstructing it along Cobourg Street. The reconstructed semi-detached dwelling will share parking and amenities with the principal building.

The new nine-storey building will provide amenity space through private terraces on the fourth-storey setback, a rooftop patio and common interior spaces on the ground floor. The total number of parking spaces proposed is 53, including nine visitor spaces. Vehicles can access

the underground parking lot through a driveway and ramp from Cobourg Street. The development also proposes 55 bicycle parking stalls that will be provided indoors. Garbage storage will also be located indoors accessible from Cobourg Street.

Zoning

The subject property is zoned TM6 F(3.5) H(19) – Traditional Mainstreet Subzone 6. A rezoning application is required to permit the proposed form of development. To implement the proposed development concept, the applicant is seeking the following relief from the Zoning By-law:

- A building height of 28.8m
- A front yard setback of 0m
- A corner side rear yard setback of 0m
- A rear yard setback of 4.96m for the main building and a rear yard setback of 0.46m for the reconstructed house
- 4.96m of rear yard setbacks above the 3rd storey
- A Floor Space Index (FSI) of 4.5
- Reduced amenity space

Roadway Modifications

May be required.

Timelines and Approval Authority

The target date upon which a decision for the Zoning By-law Amendment application is to be rendered by the City's Planning Committee is **May 8, 2018**.

The decision for the Site Plan Control application will not be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department until the zoning application is complete.

Zoning Amendment Regulation

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless in the opinion of the Board, 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 plan of subdivision, and the building has at least 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. D07-12-17-0166 and D02-02-13-0129 in the subject line.
2. Access to submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is provided below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Simon M. Deiacco, MCIP, RPP
Senior Planner
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 15641
Fax No.: 613-560-6006
Simon.Deiacco@ottawa.ca

*Please provide comments by **March 13, 2018**

Résumé de la proposition de plan d'implantation et de modification au Règlement de zonage Approbation du directeur, Consultation publique

N^{os} de dossiers :
D07-12-17-0166 et
D02-02-13-0129

Date : 13 février 2018

Requérant : Jeff Nadeau
Fotenn Consultants Inc.
Courriel : nadeau@fotenn.com
Téléphone : 613-730-5709

Date limite des commentaires : 13 mars 2018
Urbaniste : Steve Gauthier

Quartier : 12
Conseiller : Mathieu Fleury
Propriétaire : Chenier Development Corp.

Emplacement

541 et 545, rue Rideau

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation de plan d'implantation visant la construction d'un nouvel immeuble polyvalent de neuf étages abritant des commerces donnant sur la rue au rez-de-chaussée et des unités d'habitation aux étages supérieurs.

Détails de la proposition

L'emplacement en question est situé dans l'angle nord-est de l'intersection des rues Rideau et Cobourg. L'emplacement figure dans le Plan secondaire du secteur est de la rue Rideau. La rue Rideau relie Vanier et le chemin Montréal à l'est, tandis que le marché By et le quartier central des affaires se trouvent à l'ouest. La rue Rideau est aussi le point de démarcation entre le quartier de la Basse-Ville au nord et celui de la Côte-de-Sable au sud. Les politiques du Plan secondaire permettent un immeuble jusqu'à neuf étages de haut ayant un rapport plancher-sol (RPS) de 5,0.

Il est envisagé d'aménager des utilisations commerciales au rez-de-chaussée et 102 unités d'habitation aux étages supérieurs. L'immeuble est conçu de telle façon que les trois premiers étages constituent un socle qui s'harmonise avec les aménagements de faible et moyenne hauteur du voisinage. Les volumes (étages) supérieurs sont distincts du socle et tiennent compte des politiques du Plan de conception communautaire et du Plan secondaire.

Le projet prévoit de conserver et de mettre en valeur les façades latérales et avant du bâtiment existant en les reconstruisant le long de la rue Cobourg. La maison jumelée reconstruite partagera le stationnement et les commodités avec le bâtiment principal.

Le nouvel immeuble de neuf étages offrira des espaces d'agrément sous la forme de terrasses privées dans le recul du quatrième étage, d'une terrasse sur le toit et d'aires intérieures communes au rez-de-chaussée. Il est projeté de fournir un total de 53 places de stationnement ce qui inclut neuf places de stationnement pour visiteurs. Les automobilistes auront accès au garage de stationnement souterrain par une entrée de cour et une rampe depuis la rue Cobourg. L'aménagement fournira également 55 places intérieures pour vélos. L'aire des poubelles sera située à l'intérieur et accessible depuis la rue Cobourg.

Zonage

Le zonage du bien-fonds visé est TM6 F(3.5) H(19) – Rue principale traditionnelle, sous-zone 6. Une demande de rezonage est nécessaire pour permettre le type d'aménagement proposé. Pour réaliser le concept d'aménagement prévu, le requérant demande que lui soient accordées les dispenses suivantes à l'égard des dispositions du Règlement de zonage :

- Une hauteur de bâtiment de 28,8 m
- Un retrait de cour avant de 0 m
- Un retrait de cour latérale d'angle de 0 m
- Un retrait de cour arrière de 4,96 m pour le bâtiment principal et un retrait de cour arrière de 0,46 m pour la maison reconstruite
- Un retrait de cour arrière de 4,96 m au-dessus du 3^e étage
- Un rapport plancher-sol (RPS) de 4,5
- Une aire d'agrément réduite

Modifications à la chaussée

Des modifications à la chaussée peuvent être nécessaires.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville rendra une décision relativement à la demande de modification au Règlement de zonage est fixée au **8 mai, 2018**.

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ne rendra de décision concernant la demande de réglementation du plan d'implantation qu'une fois réglée la demande de modification du zonage.

Règlement sur la modification du 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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'aura pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne pourra pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification de plan de lotissement 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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossiers D07-12-17-0166 et D02-02-13-0129 dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant les présentes demandes à ottawa.ca/demdam.
3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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.

Simon Deiaco
Urbaniste
Examen des projets d'aménagement, secteur central
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 15641
Télécopieur : 613-560-6006
Simon.Deiaco@ottawa.ca

*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **13 mars 2018**.



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <p>541 & 545 rue Rideau Street</p> </div> <div style="text-align: right;"> <small>NOT TO SCALE</small> </div>
D07-12-17-0166	18-0145-A	
I:\CO\2017\Site\Rideau_541_545		
<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 appartient à Teranet 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 - 2018 / 02 / 06		