

# Zoning By-law Amendment and Site Plan Control

## Proposal Summary

Owner: 9690000 Canada Inc.

File N°: D02-02-16-0088 (Zoning By-law Amendment) & D07-12-16-0150 (Site Plan Control)

Applicant: Rubin & Rotman Architects (Attn: Melissa du Plessis)

Comments due date: January 21, 2019

Applicant Address: 190 Somerset St W, Suite 206, Ottawa, ON

Development Review Planner: Ann O'Connor

Applicant E-mail: mduplessis@rubinrotman.com

Ward Number - Name: 12 – Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: 613-695-6122

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Date Submitted: October 30, 2018

---

## Site Location

244 Fountain Place

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Control Application to permit a four-storey low-rise apartment dwelling with 27 dwelling units. No vehicular parking is proposed.

## Proposal Details

This Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application was originally circulated on October 19, 2016. This re-circulation is taking place because the applicant has changed the proposal.

The site is located on the west side of Fountain Place, a short cul-de-sac beside Cummings Bridge and Rideau River. The property is currently vacant with extensive tree coverage and steep slopes rising toward the west and north, away from the street. The lot area is approximately 715 square metres and the lot frontage along Fountain Place is 15 metres.

Besserer Park abuts the property to the north. To the east, the property faces the Rideau River and the Cummings Bridge. To the south, there is a condominium development consisting of three buildings. To the west, the property slopes upwards toward the end of Besserer Street. The surrounding Sandy Hill neighbourhood is characterized by a variety of residential developments from single detached to high-rise apartment buildings.

The original proposal that circulated in October 2016 was for planned unit development consisting of two low-rise apartment dwellings. Over the following two years, the design evolved into a six-storey apartment building with underground parking. The current proposal is for a four-storey low-rise apartment dwelling with 27

residential dwelling units and no vehicular parking. There are 16 bicycle parking spaces provided internal to the building. Communal amenity area is provided in the rear and southern interior side yard. Due to the slope on-site, the basement level is exposed at the front of the site, along Fountain Place.

The site is designated General Urban Area in the City of Ottawa Official Plan and is located within the Sandy Hill Secondary Plan study area. The site is identified as being within a “Medium Profile Residential Area” on Schedule J in the Sandy Hill Secondary Plan. The site is zoned R5B H(19) - Residential Fifth Density, Subzone B, with a height limit of 19 metres. The requested Zoning By-law Amendment seeks to permit reduced minimum interior side yard setbacks, reduced minimum parking space rates for both residents and visitors, reduced communal amenity area located in the rear yard, reduced landscaped area, and reduced minimum lot width.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is March 2019.

## 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 zoning by-law amendment, 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. D02-02-16-0088 or D07-12-16-0150 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 of Council on the proposed zoning by-law, 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: 613-560-6006  
[ann.oconnor@ottawa.ca](mailto:ann.oconnor@ottawa.ca)

# Modification au Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation

## Résumé de la proposition

Propriétaire : 9690000 Canada Inc.

Requérant : Rubin & Rotman Architects (att. : Melissa du Plessis)

Adresse du requérant : 190, rue Somerset O., bureau 206, Ottawa (Ontario)

Courriel du requérant :  
mduplessis@rubinrotman.com

N° de tél. du requérant : 613-695-6122

Date de soumission : 30 octobre 2018

N° de dossier : D02-02-16-0088 (modification du Règlement de zonage) et D07-12-16-0150 (réglementation du plan d'implantation)

Date limite pour les commentaires :  
21 janvier 2019

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Ann O'Connor

N° de quartier – Nom : 12 – Rideau-Vanier

Conseillère de quartier : Mathieu Fleury

---

### Emplacement du site

244, place Fountain

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa une demande de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation, afin de permettre la construction d'un immeuble d'appartements de faible hauteur (quatre étages) comprenant 27 unités d'habitation. L'aménagement d'aucune place de stationnement pour véhicule n'est proposé.

### Détails de la proposition

Cette demande de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation a été diffusée une première fois le 19 octobre 2016. Cette rediffusion fait suite à un changement apportée à la proposition par le requérant.

L'emplacement se trouve du côté ouest de la place Fountain, une courte impasse située tout près du pont Cummings et de la rivière Rideau. Il s'agit d'un terrain vague densément arboré et en pente abrupte vers l'ouest et le nord en s'éloignant de la rue. Le lot couvre une superficie d'environ 715 mètres carrés et présente une façade de 15 mètres sur la place Fountain.

Le parc Besserer jouxte la propriété au nord. Du côté est, elle donne sur la rivière Rideau et le pont Cummings. Au sud, on retrouve un aménagement en copropriété composé de trois immeubles. À l'ouest, la propriété monte en pente jusqu'à l'extrémité de la rue Besserer. Le secteur Côte-de-Sable qui l'entoure se caractérise par une variété d'aménagements allant des habitations isolées aux tours d'habitation.

La proposition d'origine diffusée en octobre 2016 concernait un complexe immobilier composé de deux immeubles d'appartements de faible hauteur. Au cours des deux années suivantes, le concept a évolué en un immeuble d'appartements de six étages, disposant d'une aire de stationnement souterraine. La proposition actuelle concerne un immeuble d'appartements de faible hauteur (quatre étages) comprenant 27 unités d'habitation, sans aire de stationnement pour véhicule. L'aménagement de 16 places de stationnement pour vélos est prévu à l'intérieur de l'immeuble. Une aire d'agrément commune sera aménagée dans la cour arrière et la cour latérale intérieure sud. Compte tenu du dénivellement du terrain, le sous-sol de l'immeuble est exposé à l'avant de l'emplacement, face à la place Fountain.

L'emplacement est désigné « Secteur urbain général » dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa et se trouve dans le secteur d'étude du Plan secondaire de la Côte-de-Sable. Il est désigné comme étant situé dans un « secteur résidentiel de profil moyen » dans l'annexe J du Plan secondaire de la Côte-de-Sable. Sa désignation est R5B H(19) – Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, assortie d'une limite de hauteur de 19 mètres. La modification demandée au Règlement de zonage vise à permettre une réduction des retraits minimaux de cour latérale intérieure, une réduction des taux minimaux du nombre de places de stationnement pour résidents et visiteurs, une réduction de l'aire d'agrément commune située dans la cour arrière, une réduction de l'aire paysagée et une réduction de la largeur minimale de lot.

### **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, est fixée à mars 2019.

### **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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 avant que le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 du Règlement de zonage 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.

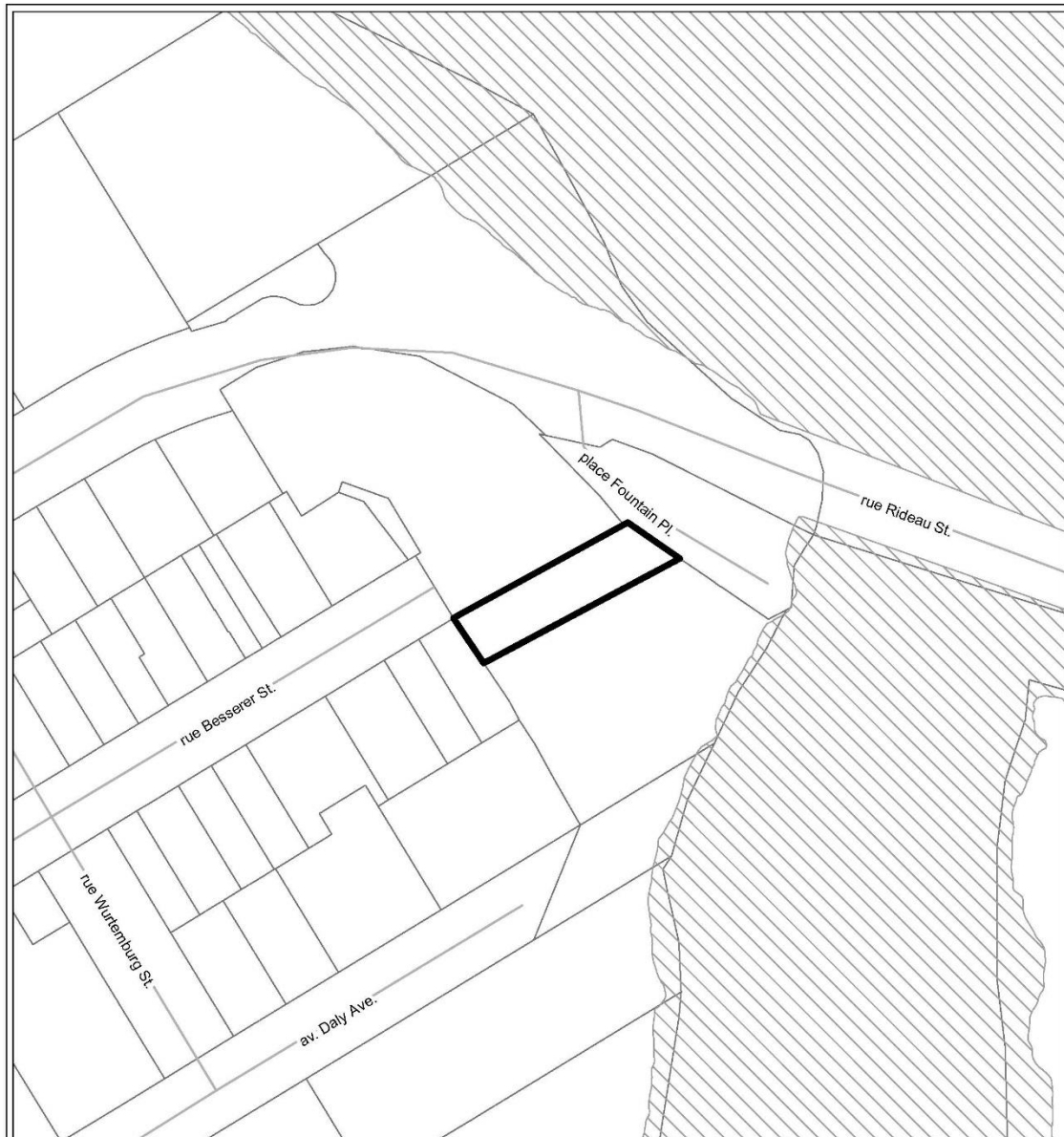
### **Restez informé et participez**

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier D02-02-16-0088 ou D07-12-16-0150 dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://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.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des demandes d'aménagement  
Planification, Infrastructure et Développement économique  
Ville d'Ottawa, 110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27889 / Téléc. : 613-560-6006  
[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 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-16-0088	18-1905-X	<b>244 place Fountain Place</b>	
D07-12-16-0150			
I:\CO\2018\Zoning\Fountain_244		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<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 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 / 11 / 14		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

