



Site Plan Control Application Summary Complex

File Number: D07-12-21-0068	Date: June 7, 2021
Applicant: IBI Group (Attn: Alice Tchakedijan)	Comments due date: July 5, 2021
Email: alice.tchakedijan@ibigroup.com	Planner: Kimberley Baldwin
Phone: 514-912-4292	Ward: Ward 13 Rideau-Rockcliffe
Owner: Ottawa Community Housing Corporation (Attn: Barron Meyerhoffer)	Councillor: Rawlson King

Site Location

715 Mikinak Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to permit the construction of two seven-storey mixed-use buildings fronting onto Hemlock Road and Barielle-Snow Street, as well as a four-storey mixed-use building fronting onto Mikinak Road, with a central surface parking lot accessed via Michael Stoqua Street.

Proposal Details

The subject property is legally described as Block 21 on registered Plan of Subdivision 4M-1581, within Phase 1B of Wateridge Village. Block 21, municipally known as 715 Mikinak Road, is bound by Hemlock Road to the north, Bareille-Snow Street to the west, Mikinak Road to the south, and Michael Stoqua Street to the east. The property has an area of approximately 12,185 square metres (1.2 hectares) and frontage of approximately 82 metres on Hemlock Road and Mikinak Road, and approximately 123 metres on Bareille-Snow Street and Michael Stoqua Street. The subject property is currently undeveloped.

The subject property is located on former Canadian Forces Base (CFB) Rockcliffe lands in the City of Ottawa. The former CFB Rockcliffe lands are located south of the Ottawa River and east of Ottawa's downtown core. The redevelopment of the former Canadian Forces Base (CFB) Rockcliffe will be a contemporary mixed-use community. The adjacent lands are currently under development.

The proposed development consists of two seven-storey buildings (Buildings A & B) fronting onto Hemlock Road and Barielle-Snow Street, as well as a four-storey building (Building C) fronting onto Mikinak Road. The proposed use is primarily residential, with additional community-focussed non-residential space allocated on the ground floor of each building. The triad of buildings are arranged to provide an active street frontage on Hemlock Road and Mikinak Road.

The outdoor spaces include a community garden, BBQ area, junior playground, various courts, seating area, and ample planting at the base of the building facades. The parking lot medians are proposed to be bioswales and include plants and trees. A total of 122 parking spaces are proposed on the subject property: 96 residential spaces and 26 visitor spaces. A total of 6 barrier-free parking spaces are provided.

In order to accommodate the proposed development, a minor variance application will be required. The following variances are proposed:

- To permit a reduced residential parking rate of 0.35 spaces per unit, whereas the By-law requires a rate of 0.5 spaces per unit.
- To permit a reduced visitor parking rate of 0.1 spaces per unit, whereas the By-law requires a rate of 0.2 spaces per unit.
- To permit a reduced step back of 0 metres on the corner of Building A facing Barielle-Snow Street at and above the fourth storey, whereas the By-law requires an additional setback at and above the fourth storey of 2 metres more than the provided front or corner side lot lines for buildings more than four storeys.
- To permit driveway widths of 6.7 metres and 7.6 metres, whereas the GM31 zone permits a maximum driveway width of 6 metres for a parking lot with more than 20 spaces.

Related Planning Applications

A minor variance application is required.

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:*

Kimberley Baldwin
Planner II
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 23032
Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

*Please provide comments by **July 5, 2021**

Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

N° de dossier : D07-12-21-0068
Requérant : IBI Group (att. : Alice Tchakedijan)
Courriel : alice.tchakedijan@ibigroup.com
Téléphone : 514-912-4292
Propriétaire : Société de logement communautaire d'Ottawa (att. : Barron Meyerhoffer)

Date : 7 juin 2021
Date limite des commentaires : 5 juillet 2021
Urbaniste : Kimberley Baldwin
Quartier : 13 - Rideau-Rockliffe
Conseiller : Rawlson King

Emplacement

715, chemin Mikinak

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction de deux immeubles polyvalents de sept étages donnant sur le chemin Hemlock et la rue Barielle-Snow, ainsi qu'un immeuble polyvalent de quatre étages donnant sur le chemin Mikinak, assortis d'une aire de stationnement de surface centrale accessible depuis la rue Michael Stoqua.

Détails de la proposition

La propriété visée est décrite légalement comme constituant l'îlot 21 sur le plan de lotissement enregistré 4M-1581, dans le secteur de la phase 1B du Village des Riverains. L'îlot 21, dont l'adresse municipale est le 715, chemin Mikinak, est délimité par le chemin Hemlock au nord, la rue Bareille-Snow à l'ouest, le chemin Mikinak au sud et la rue Michael Stoqua à l'est. Couvrant une superficie d'environ 12 185 mètres carrés (1,2 hectare), elle présente une façade d'environ 82 mètres sur le chemin Hemlock et le chemin Mikinak, et d'environ 123 mètres sur la rue Bareille-Snow et la rue Michael Stoqua. Elle est actuellement inoccupée.

La propriété visée se trouve sur les terrains de l'ancienne base des Forces canadiennes Rockcliffe, à Ottawa. Les terrains de l'ancienne base Rockcliffe sont situés au sud de la rivière des Outaouais et à l'est du centre-ville d'Ottawa. Le réaménagement de l'ancienne base des Forces canadiennes Rockcliffe donnera lieu à la création d'une collectivité polyvalente contemporaine. Les terrains adjacents sont en cours d'aménagement.

L'aménagement proposé consiste à construire deux immeubles de sept étages (immeubles A et B) donnant sur le chemin Hemlock et la rue Barielle-Snow, ainsi qu'un immeuble de quatre étages (immeuble C) donnant sur le chemin Mikinak. L'utilisation

proposée serait essentiellement résidentielle, assortie de locaux communautaires non résidentiels supplémentaires aménagés au rez-de-chaussée de chaque immeuble. Cette triade d'immeubles est disposée de manière à offrir une façade active sur les chemins Hemlock et Mikinak.

À l'extérieur, on retrouverait un jardin communautaire, une aire pour barbecue, une aire de jeux pour petits enfants, diverses cours, des bancs et de nombreux végétaux au pied des façades des immeubles. Les terre-pleins centraux de l'aire de stationnement seraient sous forme de rigoles végétalisées et comprendraient des plantes et des arbres. Au total, 122 places de stationnement seraient créées sur la propriété : 96 pour les résidents et 26 pour les visiteurs. Six places de stationnement sans obstacle sont prévues.

Pour permettre l'aménagement proposé, une demande de dérogation mineure devra être présentée. Les dérogations suivantes sont proposées :

- Permettre une réduction du taux de stationnement à 0,35 place par logement, alors que le Règlement exige un taux de 0,5 place par logement.
- Permettre une réduction du taux de stationnement pour visiteur à 0,1 place par logement, alors que le Règlement exige un taux de 0,2 place par logement.
- Permettre une réduction du retrait à 0 mètre à l'angle de l'immeuble A donnant sur la rue Barielle-Snow, à partir du quatrième étage, alors que le Règlement exige un retrait supplémentaire, à partir du quatrième étage, de 2 mètres de plus que ceux prévus depuis les lignes de lot avant ou d'angle dans le cas des immeubles de plus de quatre étages.
- Permettre des largeurs d'entrée de cour de 6,7 mètres et 7,6 mètres, alors que la désignation de zonage GM31 autorise une largeur d'entrée de cour maximale de 6 mètres pour une aire de stationnement de plus de 20 places.

Demandes connexes de planification

Une demande de dérogation mineure est requise.

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* :

Kimberley Baldwin
Urbaniste II
Examen des demandes d'aménagement, Central
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 23032
Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **5 juillet 2021**.

Location Map / Carte de l'emplacement

