

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Ottawa Carleton District School Board

File N°: D02-02-18-0029

Applicant: Lorraine Stevens, City of Ottawa

Date Submitted: April 6, 2018

Applicant Address: 110 Laurier Ave. West, Mail Code 01-15

Comments due date: May 22, 2018

Applicant E-mail: lorraine.stevens@Ottawa.ca

Ward Number - Name: 13 – Rideau-Rockcliffe

Applicant Phone Number: (613) 580-2424 x15077

Ward Councillor: Tobi Nussbaum

Site Location

815 St. Laurent Boulevard

Applicant's Proposal

A Zoning By-law Amendment is proposed to permit various uses, within the former Rideau High School building, to support the establishment of a Community Hub. The Hub is intended to provide space for community gatherings, resident services & programs, social supports, cultural services and other complementary uses such as a day care, medical facility and educational programs.

Proposal Details

The subject property is located on the east side of St. Laurent Boulevard, north of Donald Street and south of Montreal Road. The property has 375 meters of frontage along St. Laurent Boulevard, with a depth of 190 meters and a total area of 7.1 hectares.

The former Rideau High School building, sports field and associated parking exists on the site. The school was closed in June of 2017 and the building is currently vacant. The building has almost 15,000 square meters of gross floor area and there are currently 140 parking spaces.

This proposed zoning amendment is the result of the [Vanier South-Overbrook Neighbourhood Revitalization Strategy, Action Plan](#).

The former Rideau High School is within the Area of Focus, and Action items from the plan include; removing barriers to establishing new Community Hubs; and supporting the development of a Community Hub at the former Rideau High School.

The purpose of this Community Hub is to provide spaces for community gatherings, resident services and programs, social supports, cultural services and many other complimentary uses such as day cares, medical facilities and educational programs.

One way to help remove barriers is to ensure appropriate zoning is in place to permit uses that are desirable for a Community Hub and ensure that proper zoning provisions are in place.

The existing building will be retrofitted and new building construction is not anticipated. The subject property is currently zoned Institutional Subzone 1A (I1A), which permits most of the appropriate uses for a Community Hub and some additional uses. The current permitted uses are:

- community centre
- community health and resource centre – ancillary to a place of worship or community centre
- day care
- emergency service
- group home – maximum of ten residents
- library
- museum
- municipal service centre
- one dwelling unit ancillary to a permitted use
- park
- place of assembly
- place of worship
- recreational and athletic facility
- residential care facility
- retail food store - limited to a farmers' market
- retirement home
- rooming house
- school
- shelter
- sports arena
- training centre limited to job instruction/ training associated with a school
- urban agriculture

The property is located on an Arterial Mainstreet (AM) and some of the uses that are permitted in the AM zone may be appropriate or appropriate in a limited way to this Community Hub. The uses permitted in the AM zone, not listed above, are:

- Amusement centre
- Animal care establishment
- Artist studio
- Bank
- Bank machine
- Broadcasting studio
- Catering establishment
- Cinema
- Convenience store
- Diplomatic mission
- Instructional facility
- Medical facility
- Office
- Parking garage
- Payday loan establishment
- Personal service business

- Post Office
- Production studio
- Research and development centre
- (a) Fast-food restaurant
- (b) Full-service restaurant
- (c) Take-out restaurant
- Retail food store
- Theatre
- Group home

Some uses that are currently permitted in the IA1 zone may not be appropriate for this Community Hub and should be removed or limited in some way. Some of the uses noted above for the AM Zone currently are not permitted but may be appropriate for this Community Hub. Final determinations for proposed uses have not been made and input is being requested to determine what uses should be included in a site specific zoning for this site.

In addition, it is the intent that Site Plan control not be required for this Community Hub. Site Plan Control typically is not required for alterations to a building unless

- 6 additional rooming units are added and new parking spaces are added
- addition of non-residential uses contained within the existing building that do not result in the establishment of certain uses, of which 'emergency service' is one of the items listed.
- The establishment or enlargement of a surface parking area of 10 or more spaces where the total number of parking spaces on the lot does not exceed the minimum number of parking spaces required by the City of Ottawa Zoning

Depending on the final uses determined, special provisions may be required for the site-specific exception to ensure that the appropriate amount of parking is provided but that uses are not prohibited based on parking requirements in the Zoning By-law.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, June 26, 2018.

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 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.

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. D02-02-18-0028 in the subject line.
2. Access 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 below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Lorraine Stevens, Planner – Community Planning
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 15077
Fax: 613-580-2459
lorraine.stevens@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Ottawa Carleton District School Board

N° de dossier : D02-02-18-0029

Requérant : Lorraine Stevens, City of Ottawa

Date de soumission 6 avril 2018

Adresse du requérant : 110, av. Laurier Ouest, Code de courrier 01-15

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : 22 mai 2018

Courriel du requérant : lorraine.stevens@ottawa.ca

N° Quartier – NOM 12 – Rideau-Rockliffe

N° de tél. du requérant : (613) 580-2424 x 15077

Conseiller du quartier : Tobi Nussbaum

Emplacement du site

815, boul St. Laurent

Proposition du requérant

Une modification du Règlement de zonage est proposée afin de permettre diverses utilisations dans l'ancien immeuble de l'école secondaire Rideau et afin de soutenir la création d'un carrefour communautaire. Ce carrefour fournirait de l'espace pour les rassemblements communautaires, l'offre de services et de programmes aux résidents (programmes de soutien social et de services culturels, notamment) et d'autres utilisations complémentaires, comme des services de garde d'enfants, des soins médicaux et des programmes éducatifs.

Détails de la proposition

La propriété à l'étude est située du côté est du boulevard Saint-Laurent, au nord de la rue Donald et au sud du chemin Montréal. Le bien-fonds a 375 m de façade sur le boulevard Saint-Laurent et mesure 190 m de profondeur pour une superficie totale de 7,1 ha.

L'ancien immeuble de l'école secondaire Rideau, le terrain de sport et le stationnement adjacent sont encore sur place. L'école a été fermée en juin 2017, et l'immeuble est actuellement vacant. L'immeuble a une superficie de plancher brute de près de 15 000 m², et le stationnement comprend 140 places.

Cette proposition de modification du zonage fait suite à la mise en œuvre de la [Stratégie de revitalisation du quartier Vanier-Sud-Overbrook](#).

L'ancienne école secondaire Rideau est située dans le secteur. Les éléments du plan d'action visent notamment à éliminer les obstacles à l'établissement de nouveaux carrefours communautaires et à soutenir la création d'un carrefour communautaire dans l'ancienne école secondaire Rideau.

Le but de ce carrefour communautaire est de fournir de l'espace pour les rassemblements communautaires, l'offre de services et de programmes aux résidents (programmes de soutien social et de services culturels, notamment) et de nombreuses autres utilisations complémentaires, comme des services de garde d'enfants, des soins médicaux et des programmes éducatifs.

L'un des moyens à notre disposition pour éliminer les obstacles est de s'assurer que le zonage approprié est en place afin de permettre les utilisations souhaitables pour un carrefour communautaire et que les dispositions de zonage appropriées sont aussi en place.

L'immeuble actuel sera rénové et aucun travail lié à une construction neuve n'est prévu. Actuellement, le zonage dans le secteur où est située la propriété à l'étude est « Zone d'institution, sous-zone 1A » (I1A), qui permet la plupart des utilisations appropriées pour un carrefour communautaire et certaines autres utilisations. Les utilisations actuellement permises sont :

- un centre communautaire;
- un centre de ressources et de santé communautaires – accessoire à un lieu de culte ou à un centre communautaire;
- une garderie;
- des services d'urgence;
- un foyer de groupe – maximum de dix résidents;
- une bibliothèque;
- un musée;
- un centre de services municipaux;
- un logement associé à une utilisation permise;
- un parc;
- un lieu de rassemblement;
- un lieu de culte;
- une installation récréative et sportive;
- un établissement de soins pour bénéficiaires internes;
- un magasin d'alimentation au détail, limité à un marché fermier;
- une maison de retraite;
- une maison de chambres;
- une école;
- un refuge;
- un établissement sportif;
- un centre de formation, limité à la formation à l'emploi ou à l'instruction connexe à une école;
- des activités d'agriculture urbaine.

La propriété est située sur une artère principale (AM), et certaines des utilisations qui sont permises dans la zone AM pourraient être appropriées, ou appropriées dans certaines limites, à ce carrefour communautaire. Les utilisations permises dans la zone AM, non mentionnées ci-haut, sont :

- un centre de jeu;
- un établissement de soins des animaux;
- un atelier d'artiste;
- une banque;
- un guichet automatique;
- une station de diffusion;
- un établissement de traiteur;
- un cinéma;
- un dépanneur;

- une mission diplomatique;
- un établissement de formation;
- une clinique;
- un bureau;
- un garage de stationnement;
- un établissement de prêt sur salaire;
- une entreprise de services personnels;
- un bureau de poste;
- un studio de production;
- un centre de recherche-développement;
- (a) un restaurant-minute;
- (b) un restaurant à service complet;
- (c) un comptoir de mets à emporter;
- un magasin d'alimentation au détail;
- un théâtre;
- un foyer de groupe.

Certaines utilisations qui sont actuellement permises dans la zone IA1 pourraient ne pas convenir pour ce carrefour communautaire et devraient être supprimées ou limitées d'une certaine façon. Certaines des utilisations susmentionnées pour la zone AM ne sont pas permises, mais pourraient convenir pour ce carrefour communautaire. Aucune décision définitive n'a été prise à l'égard des utilisations proposées. On demande des avis pour déterminer quelles utilisations devraient être incluses au zonage où se trouve cet emplacement.

De plus, il est prévu qu'il ne sera pas nécessaire de présenter une demande d'approbation du plan d'implantation pour ce carrefour communautaire. Habituellement, un plan d'implantation n'est pas exigé pour des rénovations à un immeuble, sauf :

- en cas d'ajout de six nouvelles chambres et de nouveaux espaces de stationnement;
- en cas d'ajout d'utilisations non résidentielles à intégrer aux immeubles sur place, si l'ajout n'entraîne pas la création de certaines utilisations, notamment de « services d'urgence »;
- en cas de création ou d'agrandissement d'un parc de stationnement en surface de 10 espaces ou plus, où le nombre total d'espaces de stationnement du parc ne dépasse pas le nombre minimal d'espaces de stationnement requis en vertu du zonage de la Ville d'Ottawa.

Selon les utilisations définitives établies, il faudra peut-être ajouter des dispositions spéciales liées aux exceptions propres au site afin qu'il y ait suffisamment d'espace de stationnement, sans que les utilisations soient interdites en raison des exigences en matière de stationnement du Règlement de zonage.

Demandes d'aménagement connexes

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 Planning de la Ville, est fixée au 26 juin 2018.

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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

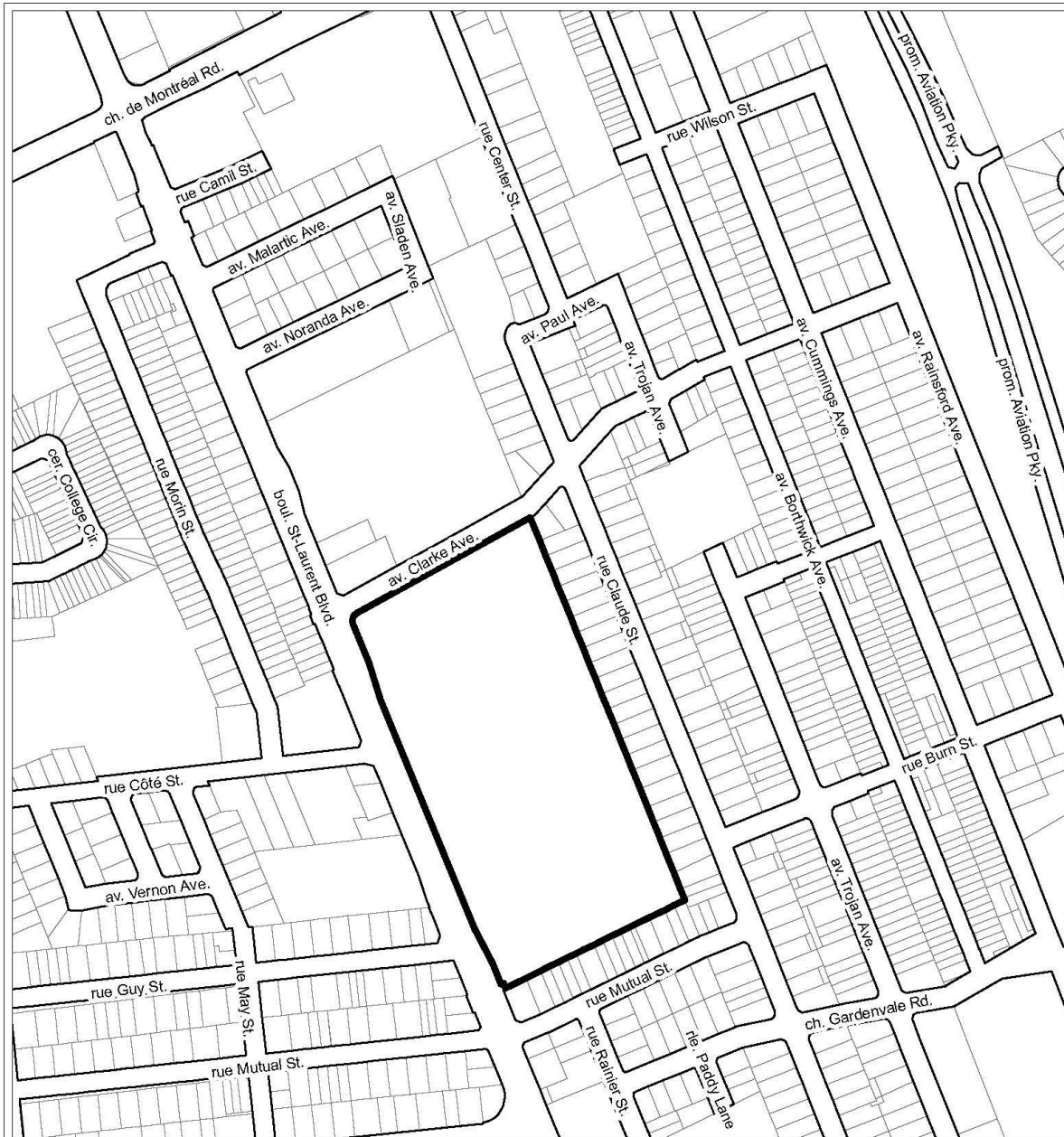
Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition 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.

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 no de dossier D02-02-18-0029 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/devapps.
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.

Christine Ono, urbaniste – Planification communautaire
Urbanisme, Infrastructure et Développement économique
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16802
Télécopieur : 613-580-2459
christine.ono@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

D02-02-18-0029

18-0435-D

I:\CO\2018\Zoning\St_Laurent_815

©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

©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. ©CEI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2018 / 04 / 09



815 boul St. Laurent Boulevard

