

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Sovima Ottawa Inc

File N°: D02-02-21-0008 & D07-12-21-0015

Applicant: Paquette Planning Associates Ltd.

Comments due date: June 4, 2021

Applicant Address: 56 Hutchison Avenue,  
Ottawa, Ontario, K1Y 4A3

Development Review Planner: Steve Gauthier

Ward: Ward 13 Rideau-Rockcliffe

Applicant E-mail:  
paquetteplanning@sympatico.ca

Ward Councillor: Rawlson King

Applicant Phone Number: 613-722-7217

---

### Site Location

120 Den Haag Drive

### Applicant's Proposal

Construct an eight-storey mixed-use building with underground parking.

### Proposal Details

The subject property is located on the south east corner of Montreal Road and Den Haag Drive in the Rideau-Rockcliffe community of Carson Grove.

Save and except for some surface parking associated with the former office use, the subject property is currently vacant. It is 0.6 ha in area but only the western portion comprising 0.4 ha is proposed to be developed at this time.

The proposed building is intended to accommodate 126 residential rental units as well as 274.06 square metres of commercial space consisting of 143.44 square metres on the ground floor and 130.62 square metres on the 2nd floor. The underground parking garage will be single level and will accommodate 78 spaces. It will eventually be extended to serve the second phase of development.

The property known is zoned Arterial Mainstreet Subzone 10 with a site exception -AM10 [1779]. It also lies within the Mature Neighbourhood Overlay.

To accomplish the proposed development, the applicant wishes to obtain the following reliefs:

- Allow a minimum ground floor height of 3.6 metres in a mixed-use building, whereas the requirements is 4.5 metres (Section 186(10)).

- Allow a 12.1-metre-high podium, whereas the maximum allowed for any portion of a building within the front and corner side yard setback is 11 metres (Exception 1779).

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 26, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

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 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-21-0008 & D07-12-21-0015 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 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.

**Steve Gauthier**, 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. 27889  
Fax: 613-560-6006  
[steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:steve.gauthier@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Sovima Ottawa Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0008 et D07-12-21-0015

Requérant : Paquette Planning Associates Ltd.

Date limite des commentaires : 4 juin 2021

Adresse du requérant : 56, avenue Hutchison,  
Ottawa (Ontario) K1Y 4A3

Urbaniste : Steve Gauthier

Courriel du requérant :  
paquetteplanning@sympatico.ca

Quartier : 13 Rideau-Rockcliffe

Conseiller du quartier : Rawlson King

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-722-7217

---

### Emplacement du site

120, promenade Den Haag

### Proposition du requérant

Construire un immeuble polyvalent de huit étages disposant d'un garage de stationnement au sous-sol.

### Détails de la proposition

La propriété se trouve à l'angle sud-est du chemin de Montréal et de la promenade Den Haag, dans la collectivité de Carson Grove du quartier Rideau-Rockcliffe.

À l'exception de quelques places de stationnement de surface associées à l'ancienne utilisation de bureau, la propriété est inoccupée. Elle couvre une superficie de 0,6 ha, mais seule la partie ouest (0,4 ha) est actuellement visée par le projet de construction.

L'immeuble proposé abriterait 126 logements locatifs ainsi que 274,06 mètres carrés de locaux commerciaux, soit 143,44 mètres carrés au rez-de-chaussée et 130,62 mètres carrés au deuxième étage. Le garage de stationnement souterrain s'étendra sur un seul niveau et aura une capacité de 78 véhicules. Il pourrait être agrandi dans le cadre de la seconde phase d'aménagement.

La propriété est désignée Zone d'artère principale, sous-zone 10, assortie d'une exception propre à l'emplacement -AM10 [1779]. Elle est par ailleurs située dans la zone sous-jacente de quartiers établis.

Pour réaliser cet aménagement, le requérant souhaite obtenir les dérogations suivantes :

- Permettre une hauteur minimale au rez-de-chaussée de 3,6 mètres dans un immeuble polyvalent, alors qu'une hauteur de 4,5 mètres est exigée (paragraphe 186(10)).

- Permettre un socle d'une hauteur de 12,1 mètres, alors que la hauteur maximale autorisée pour toute partie d'un bâtiment présentant un retrait dans les cours avant et latérale d'angle est de 11 mètres (exception 1779).

## **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 de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 26 août 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de 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 l'approbation ne soit accordée, 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 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 d'appel de l'aménagement local, 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**

### **Restez informé et participez**

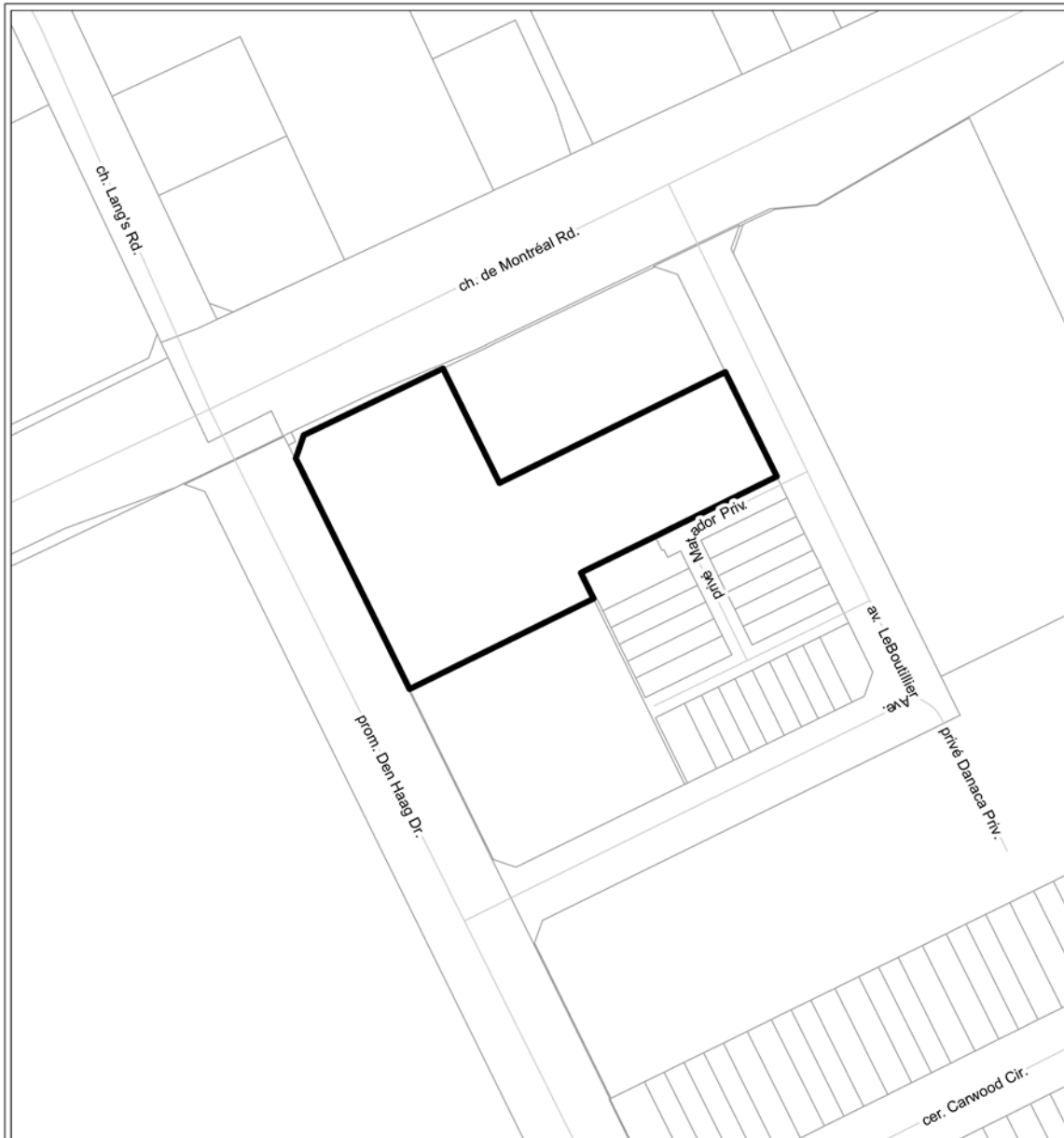
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0008 et D07-12-21-0015 dans la ligne objet.
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.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets d'aménagement



Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 27889  
Télécopieur : 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	
D02-02-21-0008	21-0659-L	120 prom. Den Haag Dr.	 <small>NOT TO SCALE</small>
I:\CO\2021\Zoning\DenHaag_120			
<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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 04 / 20			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

