

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

Owner: 3N Group Holdings Inc.

File N°: D02-02-22-0102 / D07-12-22-0156

Applicant: Carl Madigan

Comments due date: December 15, 2022

Applicant Address: 1769 St. Laurent Blvd, Suite 247, Ottawa, ON K1G 3V4

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

Applicant E-mail: [carlmadigan@ymail.com](mailto:carlmadigan@ymail.com)

Ward: 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-897-1960

Ward Councillor: Ariel Troster

---

### Site Location

245, 249, 261, 263 Rochester Street and 27 Balsam Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a 9-storey mixed-use building with a commercial component at grade and 130 purpose-built rental units, ranging in type and size. Underground parking with 32 parking spaces is also proposed.

### Proposal Details

The site is found at the northeast corner of the intersection of Rochester Street and Balsam Street, within the Dalhousie Community, between the Little Italy and Centretown West Neighbourhoods. The site is approximately 1,832 square metres in size and is currently vacant. To the north of the site is a two storey commercial building; to the east is a 7-storey mid-rise apartment building and a site zoned to permit a building height of four storeys; to the south are a 6 storey Ottawa Community Housing development, a 21-storey high-rise building and two mid-rise residential apartments; and to the west are low-density residential dwelling types.

The applicant is proposing to redevelop the property with a 9-storey mixed-use, mid-rise building, with a commercial (retail) component at-grade and 130 purpose-built rental units ranging from studio units to two-bedroom units. Storage, including waste removal storage for the property will be contained within the building. All parking, loading and building servicing will be located underground and accessed from Balsam Street via a proposed two-way ramp. 32 vehicle parking spaces and 210 bike parking spaces are proposed. The proposed development will also include two private outdoor amenity areas: an at-grade courtyard and a communal roof-top terrace.

### Zoning By-law Amendment

A Zoning By-law Amendment is also proposed for 245, 249, 261, 263 Rochester Street and 27 Balsam Street. The site is currently zoned R4UD[1891] S275 H(12.5)-c – Residential Fourth Density

Zone, Subzone 'UD', Urban Exception 1891, Schedule '275', Height 12.5m - c. The development is proposing to rezone the lands to R5B[XXXX] S(XXX) – Residential Fifth Density Zone, Subzone 'B', Urban Exception XXXX, Schedule XXX, with site-specific zone provisions provisions, including but not limited to the following:

- The development proposes an increase to the maximum building height to 29.2 metres.
- The Zoning By-law requires a minimum front yard setback of 3 metres, whereas the development proposes a setback of 1.5 metres.
- The Zoning By-law requires a minimum corner side yard setback of 3 metres, whereas the development proposes a setback of 1.5 metres.
- The Zoning By-law requires a minimum rear yard setback of 7.5 metres, whereas the development proposes a setback of 1.6 metres.
- The Zoning By-law requires a minimum interior side yard setback of 7.5 metres, whereas the development proposes a setback of 1.7 metres.
- The Zoning By-law requires a minimum of 65 residential parking spaces, whereas the development proposes 19 parking spaces.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

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 Q1 of 2023. 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 Ontario Land 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 Ontario Land 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-22-0102 / D07-12-22-0156 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
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.

**Jean-Charles Renaud**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 27629  
[jean-charles.renaud@ottawa.ca](mailto:jean-charles.renaud@ottawa.ca)

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

Propriétaire : 3N Group Holdings Inc.

N<sup>os</sup> des dossiers : D02-02-22-0102 et  
D07-12-22-0156

Requérant : Carl Madigan

Date d'échéance pour le dépôt des commentaires :  
Le 15 décembre 2022

Adresse du requérant : 1769, boulevard  
St-Laurent, bureau 247, Ottawa (Ontario)  
K1G 3V4

Urbaniste responsable des projets d'aménagement :  
Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : [carlmadigan@ymail.com](mailto:carlmadigan@ymail.com)

Quartier : quartier 14 - Somerset

N<sup>o</sup> de téléphone du requérant : 613-897-1960

Conseillère municipale : Ariel Troster

---

### Coordonnées du site

245, 249, 261 et 263, rue Rochester; 27, rue Balsam.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation pour construire un immeuble polyvalent de neuf étages, doté de commerces au rez-de-chaussée ainsi que de 130 logements locatifs construits à cette fin et dont les modèles et la superficie sont différents. On propose aussi d'aménager en sous-sol un parc de stationnement de 32 places.

### Détails de la proposition

Le site se trouve dans le coin nord-est de l'intersection de la rue Rochester et de la rue Balsam, dans la collectivité de Dalhousie, entre le quartier de la Petite Italie et celui de l'ouest du centre-ville. Ce site, qui s'étend sur une superficie approximative de 1 832 mètres carrés, est actuellement inoccupé. Il est cerné au nord par un immeuble commercial de deux étages, à l'est par un immeuble d'appartements de moyenne hauteur de sept étages et par un site zoné pour autoriser la construction d'un bâtiment de quatre étages de hauteur, au sud par un complexe immobilier de six étages de Logement communautaire d'Ottawa, par un immeuble de grande hauteur de 21 étages et par deux immeubles d'appartements de moyenne hauteur, et à l'ouest par des types d'habitations de faible densité.

Le requérant propose de réaménager le site en construisant un immeuble polyvalent et de moyenne hauteur de neuf étages, doté de commerces (de détail) au rez-de-chaussée et de 130 logements locatifs construits à cette fin, constitués aussi bien de studios que de logements de deux chambres à coucher. L'immeuble comprendra des salles de remisage, notamment pour l'enlèvement des ordures de la propriété. Toutes les places de stationnement, les zones d'embarquement et les services du bâtiment seront aménagés en sous-sol et accessibles à partir de la rue Balsam grâce à la rampe d'accès proposée dans les deux sens. On propose d'aménager 32 places de stationnement pour les

voitures et 210 places de stationnement pour les vélos. Le projet d'aménagement proposé prévoit aussi deux aires d'agrément privées en plein air : une cour-jardin au niveau du sol et une terrasse communale sur le toit.

### **Modification du *Règlement de zonage***

On propose aussi d'apporter une modification au *Règlement de zonage* pour le 245, le 249, le 261 et le 263, rue Rochester, ainsi que pour le 27, rue Balsam. Le site appartient actuellement à la zone R4UD[1891] S275 H(12.5)-c (zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception urbaine 1891, annexe 275, hauteur de 12,5 m - c). Le promoteur propose de rezoner les terrains pour qu'ils appartiennent à la zone R5B[XXXX] S(XXX) (zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception urbaine XXXX, annexe XXX), selon des dispositions de zonage propres au site, à savoir :

- Le promoteur propose de porter à 29,2 mètres la hauteur maximum du bâtiment.
- Le *Règlement de zonage* exige un retrait de cour avant d'au moins 3 mètres, alors que le promoteur propose un retrait de 1,5 mètre.
- Le *Règlement de zonage* exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 3 mètres, alors que le promoteur propose un retrait de 1,5 mètre.
- Le *Règlement de zonage* exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,5 mètres, alors que le promoteur propose un retrait de 1,6 mètre.
- Le *Règlement de zonage* exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 7,5 mètres, alors que le promoteur propose un retrait de 1,7 mètre.
- Le *Règlement de zonage* exige au moins 65 places de stationnement résidentielles, alors que le promoteur propose 19 places.

### **Demandes d'aménagement liées**

S.O.

### **Modifications de la chaussée**

S.O.

### **Calendrier et pouvoirs d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », soit la date cible à laquelle la demande de modification du *Règlement de zonage* sera étudiée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au premier trimestre de 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité de l'urbanisme et les délibérations du Conseil municipal sur la demande de modification du *Règlement de zonage*.

### **Demande de publication de cette synthèse**

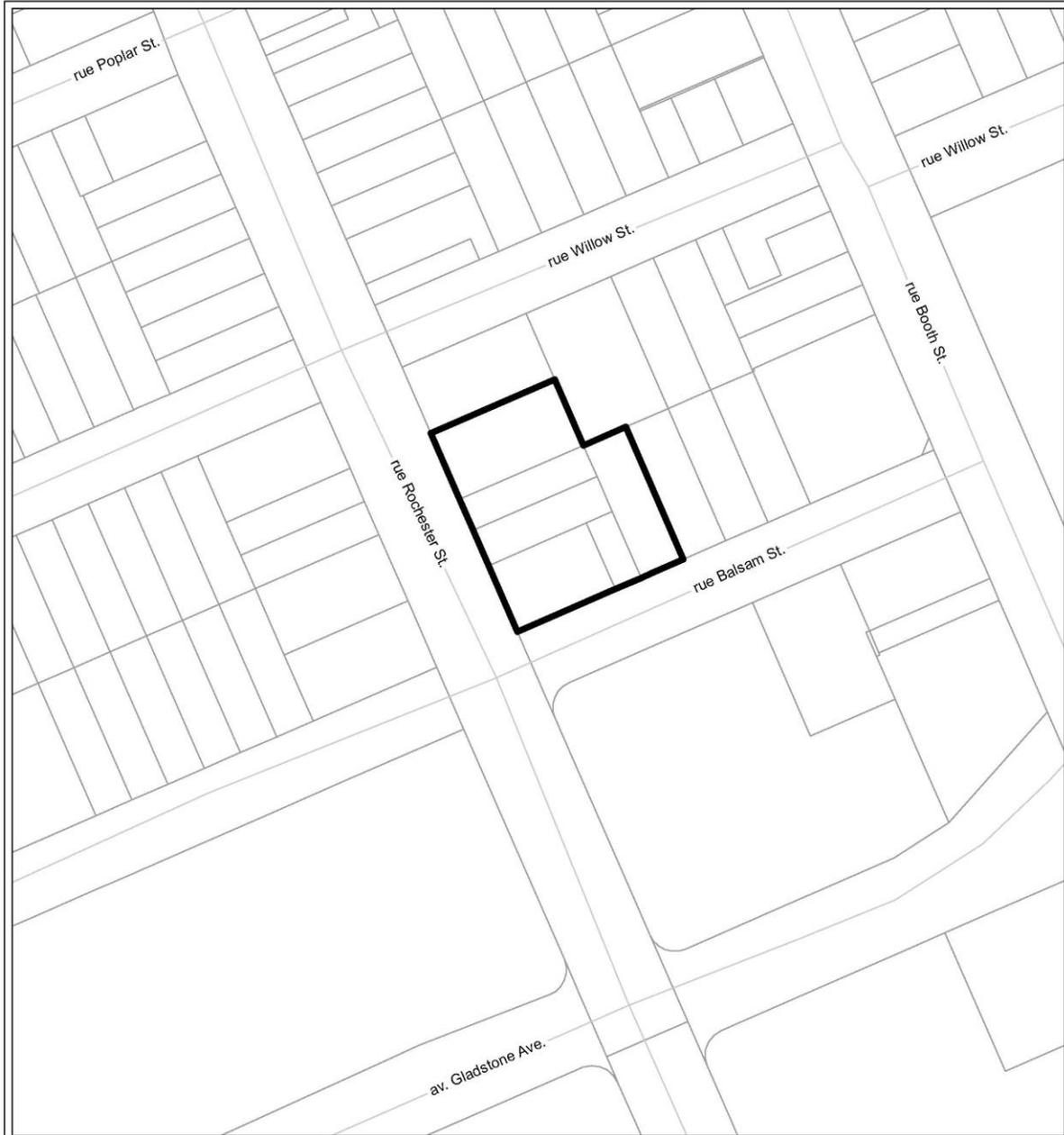
Si vous recevez cet avis, c'est parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et que l'immeuble comprend au moins sept (7) logements. C'est pourquoi nous vous demandons d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents pour qu'ils puissent en prendre connaissance.

## Tenez-vous au courant et continuez de participer

1. Inscrivez-vous aux avis qui seront publiés sur cette proposition et faites-nous parvenir vos commentaires en nous adressant par la poste le formulaire d'inscription aux avis dans ce dossier ou en m'envoyant un courriel et en rappelant dans l'objet les numéros des dossiers (D02-02-22-0102 et D07-12-22-0156).
  - a. Veuillez noter que nous continuerons d'accepter et d'étudier les commentaires après la date d'échéance initiale notée ci-dessus pour le dépôt des commentaires. Toutefois, il se peut qu'il ne soit pas tenu compte, dans le rapport du personnel, des commentaires déposés après cette date.
2. Vous pouvez consulter en ligne, sur le site [ottawa.ca/DemDam](http://ottawa.ca/DemDam), les plans et les études déposés pour cette demande.
3. Si vous souhaitez qu'on vous fasse parvenir l'avis de la décision qui sera rendue dans cette proposition, vous devez m'adresser votre demande par écrit. Vous trouverez ci-après mes coordonnées.
4. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

**Jean-Charles Renaud**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 27629  
[jean-charles.renaud@ottawa.ca](mailto:jean-charles.renaud@ottawa.ca)

# Location Map/Plan de localisation



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-22-0102	22-1098-X	<b>245, 249, 261, 263 rue Rochester Street,</b> <b>27 rue Balsam Street</b>	
D07-12-22-0156			
I:\CO\2022\Zoning\Rochester_245_Balsam_27		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)	
<small>©Parcel data is owned by Teranel 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 Teranel Entreprises 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 - 2022 / 11 / 10		NOT TO SCALE	