

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Viking Rideau Corporation

File N°: D02-02-21-0141, D07-12-21-0197

Applicant: Tim Beed, Fotenn Planning + Design

Comments due date: December 24, 2021

Applicant Address: 396 Cooper St, Suite 300

Development Review Planner: Allison Hamlin

Applicant E-mail: beed@fotenn.com

Ward: 12 – Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: (613) 295-4395

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Site Location

70 Nicholas Street, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications for a 21-storey, mixed-use building incorporating the City Registry Office, a designated heritage building.

Proposal Details

The subject site is located on the block bounded by Nicholas Street, Daly Avenue, Colonel By Drive, and Mackenzie King Bridge, in the Sandy Hill/ByWard Market neighbourhoods. The subject portion of the site has a total area of 2,986 square metres with approximately 107 metres of frontage along Nicholas Street and 38 metres of frontage along Daly Avenue. The site is currently occupied by the City Registry Office, which is designated under Part IV of the Ontario Heritage Act.

Within the vicinity of the site, the area is characterized by a mix of land uses. To the north of the property is a multi-level publicly accessible parking garage with access from Daly Street. Further north is Rideau Station and ByWard Market. To the east are institutional uses and Ottawa Youth Hostel. The buildings east of the property along with the City Registry Office form part of the Judicial District, a heritage building cluster that also includes the Albion Hotel, former Courthouse, and Jail. To the south are the Mackenzie King Bridge (an elevated crossing over Nicholas Street) and the main campus of the University of Ottawa as well as uOttawa Station and the Rideau Canal Eastern Pathway. To the west is CF Rideau Centre and further west is the central business district of Ottawa, Ottawa City Hall, and the federal Parliament Buildings.

The purpose of this application is to accommodate the development of a high-rise mixed-use building consisting of 280 apartments above 230 square metres of at-grade retail space. The development proposes to relocate the City Registry Office further north on the site and to integrate it into the base of the new development. The upper floors of the building are proposed to be visually separated into two volumes with 20-storeys for the north portion and 21-storeys for the south portion. Lobby and

amenity spaces are proposed in the first three storeys, as well as 241 bicycle parking spaces accessed from the south end of the building. In total, 7,118 square metres of amenity spaces is provided including 2,429 square metres of communal amenity area.

The applicant is proposing a new two-level, 102-space, underground parking garage accessed from a new vehicle ramp via Nicholas Street at the south end of the subject property.

The applicant seeks to rezone the subject site from Mixed-Use Downtown Zone Urban Exception 1425 Schedule 57 (MD[1425]S57) to include a new Urban Exception and Schedule (Mixed-Use Downtown Zone, Urban Exception XXXX, Schedule YYY) to introduce new site-specific provisions including:

- To permit zero visitor vehicle parking spaces, whereas 27 spaces are required.
- To permit a minimum of 11% of the ground floor to be occupied by the listed active uses, whereas at least 50% is required.
- To permit the relocation of the existing building subject to the heritage overlay, whereas it is required for this building to remain in the same location.
- To permit the below-grade parking garage to extend closer to the property line than the relocated heritage building, whereas it is required that the parking garage in an area subject to a heritage overlay must be setback from a front or corner side lot line a minimum of the same distance as the building or the equivalent setback required for the underlying zone, whichever is greater.

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 February 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 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. D02-02-21-0141 & D07-12-21-0197 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 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.

Allison Hamlin, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 25477
Allison.Hamlin@ottawa.ca

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

Propriétaire : Viking Rideau Corporation

N^{os} de dossier : D02-02-21-0141, D07-12-21-0197

Requérant : Tim Beed, Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 24 décembre 2021

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300

Urbaniste : Allison Hamlin

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Courriel du requérant : beed@fotenn.com

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

N^o de tél. du requérant : (613) 295-4395

Emplacement

70, rue Nicholas, comme l'illustre la carte de localisation.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 21 étages, un projet qui intégrerait le bureau d'enregistrement des actes de la Ville, un bâtiment désigné patrimonial.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve sur l'îlot délimité par la rue Nicholas, l'avenue Daly, la promenade Colonel By et le pont Mackenzie King, dans les secteurs Côte-de-Sable et du marché By. Couvrant une superficie totale de 2 986 mètres carrés, il présente une façade d'environ 107 mètres sur la rue Nicholas et de 38 mètres sur l'avenue Daly. Il est actuellement occupé par le bureau d'enregistrement des actes de la Ville, un bâtiment désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

À proximité de l'emplacement, le secteur se caractérise par la présence de diverses utilisations. Au nord, on retrouve un garage de stationnement public de plusieurs niveaux accessible par la rue Daly. La station Rideau et le marché By sont situés plus au nord. Des utilisations institutionnelles et l'auberge de jeunesse d'Ottawa se trouvent à l'est. Les bâtiments à l'est de la propriété ainsi que le bureau d'enregistrement des actes de la Ville font partie du district judiciaire, un regroupement de bâtiments historiques qui comprennent également l'hôtel Albion, l'ancien palais de justice et l'ancienne prison. Au sud, on retrouve le pont Mackenzie King (passage surplombant la rue Nicholas), le campus principal de l'Université d'Ottawa, la station uOttawa et le sentier est du canal Rideau. Le Centre Rideau CF se trouve à l'ouest et, plus à l'ouest, on retrouve le quartier d'affaires central, l'hôtel de ville d'Ottawa et les édifices du Parlement fédéral.

Cette demande a pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de grande hauteur abritant 280 logements au-dessus d'un espace de vente au détail de 230 mètres carrés prévu au rez-de-chaussée. Dans le cadre de ce projet, le bureau d'enregistrement des actes de la Ville serait déplacé au nord de l'emplacement et serait intégré dans le socle du nouvel immeuble. Les étages supérieurs seraient visuellement divisés en deux volumes, dont le premier au nord compterait 20 étages et le second au sud s'élèverait à 21 étages. Le hall d'entrée et des aires d'agrément seraient compris dans les trois premiers étages, où l'on retrouverait également 241 places de stationnement pour vélos accessibles par l'extrémité sud de l'immeuble. Au total, 7 118 mètres carrés d'aires d'agrément sont prévus, dont 2 429 mètres carrés en aires communes.

Le requérant propose d'aménagement un garage de stationnement souterrain sur deux niveaux et comptant 102 places, accessible par une rampe donnant sur la rue Nicholas, à l'extrémité sud de la propriété.

Le requérant souhaite modifier la désignation de l'emplacement de Zone de centre-ville polyvalent, exception 1425, annexe 57 (MD[1425]S57) en y intégrant une nouvelle exception urbaine et une nouvelle annexe (Zone de centre-ville polyvalent, exception urbaine XXXX, annexe YYY), afin de mettre en place les dispositions propres à l'emplacement suivantes :

- Permettre l'aménagement d'aucune place de stationnement pour visiteurs, alors que 27 places sont requises.
- Permettre qu'au moins 11 pour cent du rez-de-chaussée soit occupé par les utilisations actives mentionnées, alors qu'au moins 50 pour cent de la superficie est requis.
- Permettre le déplacement du bâtiment assujetti au secteur désigné à valeur patrimoniale, alors que ce bâtiment doit rester au même endroit.
- Permettre le prolongement du garage de stationnement souterrain plus près de la limite de propriété que l'édifice historique à son nouvel emplacement, alors qu'un garage de stationnement situé dans un secteur assujetti à un secteur désigné à valeur patrimoniale doit présenter, depuis une ligne de lot avant ou latérale d'angle, un retrait au moins égal à celui de l'édifice ou un retrait équivalent requis pour la zone sous-jacente, selon la plus grande de ces distances.

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 mois de février 2022. 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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 ontarien de l'aménagement du territoire, 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D02-02-21-0141 et D07-12-21-0197 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à 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

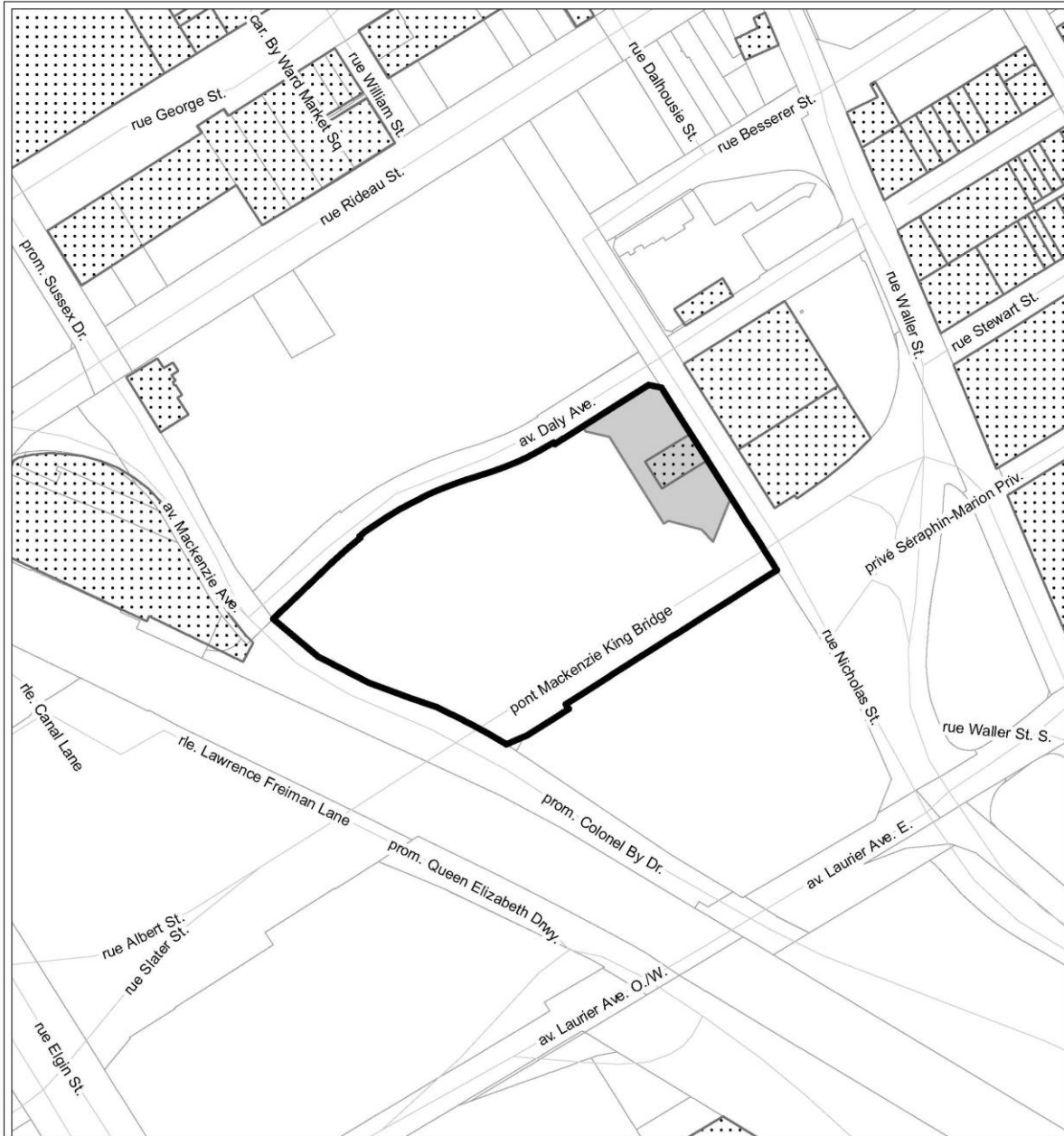
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-21-0141	21-1462-X	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> 70 rue Nicholas Street </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Subject Area / domaine d'application </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px dotted black; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60) </div>	
D07-12-21-0197			
I:\CO\2021\Zoning\Nicholas_70			
©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 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.			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 11 / 18		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)	
		NOT TO SCALE	