

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

Owner: Smart Living GP Inc.

File N°: D02-02-23-0011; D07-12-21-0015

Applicant: Fotenn Planning + Design c/o  
Thomas Freeman

Comments due date: April 24, 2023

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite  
300, Ottawa, ON, K2P 2H7

Development Review Planner: Adrian van Wyk

Ward: Ward 12 - Rideau-Vanier

Applicant E-mail: [freeman@fotenn.com](mailto:freeman@fotenn.com)

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x246

---

### Site Location

112 & 134 Nelson Street.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to facilitate the development of a nine-storey residential building with 421 residential units.

### Proposal Details

The subject site is located on the west side of Nelson Street between York and Rideau Streets in the Lowertown neighbourhood.

The subject site is L-shaped and approximately 3,642 square metres in size, with 28 metres of frontage on Nelson Street. Immediately adjacent to the site, to the north, is a mid-rise residential building, and to the south is a surface parking lot. Opposite it, on the east side of Nelson Street, are townhouses and the Rideau Street Loblaws. Currently present on the site are two low-rise commercial buildings and surface parking.

A Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application has been submitted to facilitate the redevelopment of the site into a nine-storey residential building with 421 units. The site is currently zoned R5B[2664] S421-h – Residential Fifth Density Zone on 112 Nelson Street and IG1 H(11) – General Industrial Zone on 134 Nelson Street. The purpose of the proposed Zoning By-law Amendment is to consolidate the site's zoning provisions and to permit a reduced rear yard and reduced minimum vehicular parking space rate.

The proposed building is L-shaped, following the shape of the site. The building varies in height from one to six to nine storeys. It is proposed to accommodate a mix of residential units, including bachelor suites, one-, two- and three-bedroom units. Vehicular parking is proposed underground and will include 18 residential and 17 visitor parking spaces. 5 car share parking spaces are also proposed. A total of 482 bicycle parking spaces are proposed. Amenity space will be provided in the form of private balconies, interior common spaces and on the rooftop.

## 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 and Housing Committee, is not yet determined. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing 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. D02-02-23-0011; D07-12-21-0015 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.

**Adrian van Wyk**, 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. 21607  
[Adrian.vanWyk@ottawa.ca](mailto:Adrian.vanWyk@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Smart Living GP Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-23-0011; D07-12-21-0015

Requérant : Fotenn Planning + Design, att. :  
Thomas Freeman

Date limite des commentaires : 24 avril 2023

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau  
300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Adrian van Wyk

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Courriel du requérant : [freeman@fotenn.com](mailto:freeman@fotenn.com)

Conseillère du quartier : Stéphanie Plante

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709, poste  
246

---

### Emplacement

112 et 134, rue Nelson

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de neuf étages et abritant 421 logements.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté ouest de la rue Nelson, entre les rues York et Rideau, dans le secteur de la Basse-Ville.

En forme de « L », il couvre une superficie d'environ 3 642 mètres carrés et présente une façade de 28 mètres sur la rue Nelson. Un immeuble résidentiel de hauteur moyenne jouxte l'emplacement au nord et une aire de stationnement de surface s'étend au sud. En face, du côté est de la rue Nelson, on retrouve des habitations en rangée et le Loblaws de la rue Rideau. Deux immeubles commerciaux de faible hauteur et une aire de stationnement de surface occupent actuellement les lieux.

Des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées en vue de permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant un immeuble résidentiel de neuf étages abritant 421 logements. L'emplacement est actuellement désigné R5B[2664] S421-h – Zone résidentielle de densité 5 au 112, rue Nelson, et IG1 H(11) – Zone d'industrie générale au 134, rue Nelson. La modification du Règlement de zonage a pour objet de fusionner les dispositions de zonage de l'emplacement, et de permettre une réduction de la cour arrière et du taux de stationnement minimum pour véhicules.

L'immeuble proposé est en forme de « L », ce qui correspond à la configuration de l'emplacement. Sa hauteur passera d'un à six puis à neuf étages. Il est proposé de créer une variété de logements, c'est-à-

dire des studios et des logements d'une, deux et trois chambres à coucher. Une aire de stationnement souterraine serait aménagée et comprendrait 18 places pour les résidents et 17 places pour les visiteurs. Cinq places de stationnement pour l'auto-partage sont en outre proposées. Au total, 482 places de stationnement pour vélos seraient créées. Des aires d'agrément sont prévues sous la forme de balcons privés, d'espaces intérieurs communs et d'une aire sur le toit.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

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 la planification et du logement de la Ville, n'a pas encore été fixée. 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.

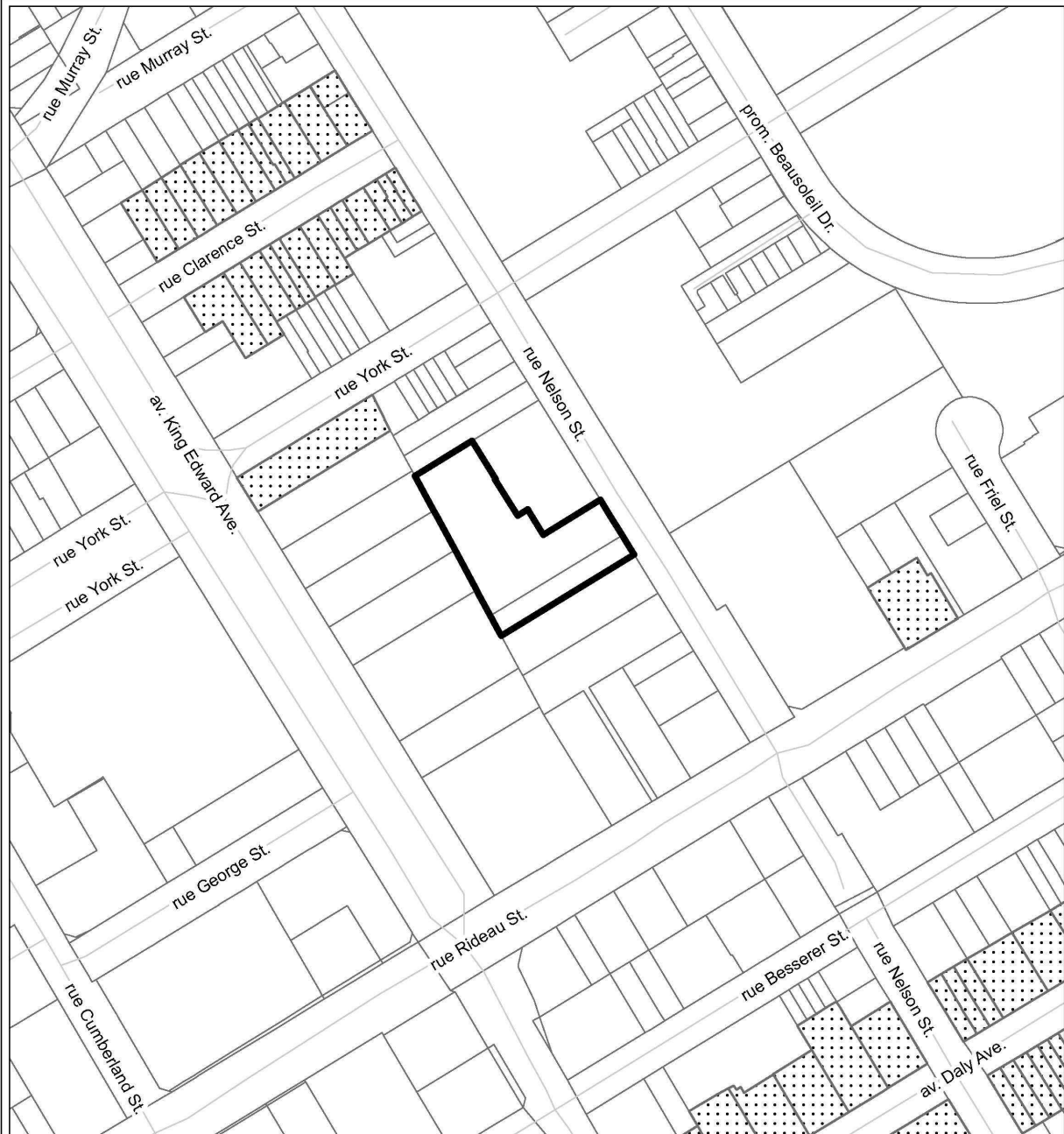
## **Restez informé et participez**

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<sup>os</sup> de dossier D02-02-23-0011; D07-12-21-0015 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus

- après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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.

**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/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-23-0011	23-0200-X		<b>112, 134 rue Nelson Street</b>
I:\CO\2023\Zoning\Nelson_112_134			
<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>			Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
<small>©Les données de parcelles appartient 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</small>			Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)
REVISION / RÉVISION - 2023 / 02 / 27			

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

