

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0031

Date: December 19, 2024

Applicant: Tim Beed

Comments due date: January 16, 2025

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

Planner: Jean-Charles Renaud, Planner III

Applicant Phone Number: 902-440-3282

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Owner: Ashcroft Homes (c/o David Choo)

Ward Councillor: Stéphanie Plante

---

### Subject Property Location

256 Rideau Street and 211 Besserer Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to replace approximately 1,005 sqm. of required amenity space with five (5) more residential units, which would increase the total number of dwelling units from 574 to 579.

### Proposal Details

The Subject Property, municipally known as 256 Rideau Street, is an interior through-lot, bounded by Rideau Street to the north and Besserer Street to the south. The subject property further resides on a major City development block, bounded by Cumberland Street to the west and King Edward Avenue to the east. A range of medium- and high- density residential and commercial uses exist along Rideau Street and on nearby streets. The subject property is well-supported by frequent bus routes and is approximately 400 metres (m) from the Rideau LRT/O-train station. The Sandy Hill neighbourhood exists further south of the subject property, which is more generally defined by low- and mid-rise uses.

The development proposal is to replace an area of approximately 1,005 sqm. with five (5) more residential units, which would increase the total number of dwelling units from 574 to 579. The proposed development does not consist of any exterior changes and consists only of internal fit-ups which result in the removal of amenity space.

The Zoning By-Law Amendment application proposes to rezone the subject property from "Mixed-Use Downtown zone, Urban Exception 2345, Schedule 61 [MD(2345) S61]" to a new Mixed-Use Downtown zone with a new Urban Exception number. The purpose of the application is to carry forward all existing site-specific zoning exceptions (and zoning schedule) and add one new site-specific zoning exception, which would reduce the minimum required total amenity space, from 2,355.6 sqm. to 1,349.8 sqm.

The following provisions from the existing zoning are proposed to be added in the new Urban Exception:

- Despite Table 101, no parking is required for dwelling units;
- Despite Table 102, a minimum of 14 visitor parking spaces are required;

- Despite Section 106, nine visitor parking spaces may be a minimum of 2.4 metres wide;
- Despite Section 107(1)(a)(ii), the minimum permitted driveway width for a double traffic lane is 4.8 metres;
- Despite Table 107, the minimum required aisle width accessing parking spaces at 90 degrees is 6.6 metres; and
- Despite Section 111(9), there is no minimum aisle width for accessing bicycle parking spaces located in the yard abutting Rideau Street.

The following provision is proposed to be added in the new Urban Exception:

- Reduce required amenity space to 1,349.8 square metres, whereas 2,355.6 square metres is required.

The residential building is already existing and occupied, though a change of use from rooming units to residential dwelling units occurred following the approval of the previous site plan control application and during building permit review and site construction. A Minor Variance application was submitted in February 2022 to reduce the total amenity space requirements from 3,396 sqm. to 2,277.6 sqm.

The applicant is now proposing to further reduce the total amenity space requirements after an Ontario Land Tribunal's (OLT's) decision. The OLT's ruling was in favour of the request and stated that the minor variance to reduce the total amenity space requirements for a residential use building of 566 dwelling units, from 3,396 sqm. to 2,277.6 sqm., met the four tests for a minor variance under the *Planning Act*.

## Related Planning Applications

The existing development was previously subject to a Site Plan Control Application (D07-12-18-0010) and Zoning by-law amendment (D02-02-15-0080). The existing development was also previously subject to a 2022 Minor Variance application and a 2023 Ontario Land Tribunal (OLT) ruling which reduced the total amenity space requirements for the subject property, as noted above.

## 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 February 24, 2025.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. **D02-02-24-0031** in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted 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**, Planner III  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613.223.7273  
[jean-charles.renaud@ottawa.ca](mailto:jean-charles.renaud@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0031

Date : 19 décembre 2024

Requérant : Tim Beed

Date limite des commentaires : 16 janvier 2025

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

Urbaniste : Jean-Charles Renaud, urbaniste III

N° de tél. du requérant : 902-440-3282

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

Propriétaire : Ashcroft Homes (a/s de David Choo)

Conseillère : Stéphanie Plante

---

### Emplacement

256, rue Rideau et 211, avenue Besserer

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre le remplacement d'environ 1 005 mètres carrés d'aires d'agrément requises par cinq (5) logements supplémentaires, ce qui ferait passer leur nombre total de 574 à 579.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé, dont l'adresse municipale est le 256, rue Rideau, est un lot traversant intérieur délimité par la rue Rideau au nord et la rue Besserer au sud. Il se trouve sur l'îlot d'un important aménagement municipal ceinturé par la rue Cumberland à l'ouest et l'avenue King Edward à l'est. Une variété d'utilisations résidentielles et commerciales de densité moyenne et élevée longent la rue Rideau et les rues avoisinantes. L'emplacement est bien desservi par des circuits d'autobus au service fréquent et se trouve à environ 400 mètres de la station Rideau du TLR/O-train. Le secteur Côte-de-Sable, où l'on retrouve plus généralement des utilisations de faible et moyenne hauteur, s'étend plus au sud.

Le projet consisterait à remplacer une aire d'environ 1 005 mètres carrés par cinq (5) logements supplémentaires, ce qui ferait passer leur nombre total de 574 à 579. Aucune modification extérieure ne serait apportée, car seuls des aménagements intérieurs entraînant la suppression d'un espace d'agrément seraient réalisés.

La demande de modification du Règlement de zonage vise à faire passer la désignation de la propriété de « Zone de centre-ville polyvalent, exception urbaine 2345, annexe 61 [MD(2345) S61] » à une zone de centre-ville polyvalent assortie d'un nouveau numéro d'exception urbaine. L'objet de la demande est donc de reporter toutes les exceptions de zonage propres à l'emplacement (et l'annexe de zonage) et d'ajouter une nouvelle exception propre à l'emplacement, qui aurait pour effet de réduire de 2 355,6 mètres carrés à 1 349,8 mètres carrés la superficie minimale requise d'aire d'agrément.

Les dispositions suivantes du zonage actuel seraient ajoutées à la nouvelle exception urbaine :

- Nonobstant le tableau 101, aucune place de stationnement n'est requise pour des logements;
- Nonobstant le tableau 102, au moins 14 places de stationnement pour visiteurs sont requises;
- Nonobstant l'article 106, neuf places de stationnement pour visiteurs peuvent avoir une largeur minimale de 2,4 mètres;
- Nonobstant l'alinéa 107(1)(a)(ii), la largeur minimale d'une entrée de cour à double voie de circulation est de 4,8 mètres;
- Nonobstant le tableau 107, la largeur minimale de l'allée donnant accès aux places de stationnement à 90 degrés est de 6,6 mètres; et
- Nonobstant le paragraphe 111(9), aucune largeur minimale n'est prévue pour une allée donnant accès aux places de stationnement pour vélos situées dans la cour contiguë à la rue Rideau.

La disposition suivante serait ajoutée à la nouvelle exception urbaine :

- Réduire la superficie minimale requise d'aire d'agrément à 1 349,8 mètres carrés, alors qu'une superficie d'au moins 2 355,6 mètres carrés est requise.

L'immeuble résidentiel est déjà construit et occupé, bien qu'un changement d'utilisation des chambres en logements résidentiels ait eu lieu après l'approbation de la précédente demande de réglementation du plan d'implantation et pendant l'examen de la demande de permis de construire et la construction de l'emplacement. Une demande de dérogation mineure a été présentée en février 2022 en vue de réduire de 3 396 mètres carrés à 2 277,6 mètres carrés les exigences d'aire d'agrément totale.

Le requérant souhaite à présent réduire davantage ces exigences d'aire d'agrément totale, par suite d'une décision du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT). La décision du TOAT était favorable à la demande et indiquait que la dérogation mineure visant à réduire de 3 396 mètres carrés à 2 277,6 mètres carrés les exigences d'aire d'agrément totale pour la construction d'un immeuble résidentiel de 566 logements répondait aux quatre critères d'une dérogation mineure en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## **Demandes d'aménagement connexes**

L'aménagement existant a déjà fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-18-0010) et d'une demande de modification du Règlement de zonage (D02-02-15-0080). L'aménagement existant a également fait l'objet en 2022 d'une demande de dérogation mineure et d'une décision en 2023 du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT) réduisant les exigences d'aire d'agrément totale sur la propriété visé, comme indiqué ci-dessus.

## **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, est fixée au 24 février 2025.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 le n° de dossier **D02-02-24-0031** dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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 III

Urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613.223.7273

[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>	
D02-02-24-0031	24-1382-X	<b>256 rue Rideau Street</b>	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
I:\CO\2024\Zoning\Rideau_256			
<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 - 2024 / 12 / 03		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

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

