

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

Owner: 253 York Holdings Inc. and 80 Nelson Holding Inc.

File N°: D02-02-21-0088 & D07-12-21-0135

Comments due date: October 20, 2021

Applicant: Lisa Dalla Rosa (Fotenn)

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

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

Ward: 12 – Rideau-Vanier

Applicant E-mail: dallarosa@fotenn.com

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Applicant Phone Number: (613) 730-5709

---

### Site Location

253, 255, and 257 York Street and 78-80 Nelson Street, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the construction of a four-storey addition and a three-storey addition to the two existing buildings on the properties, which will add 20 dwelling units and 26 rooming units respectively.

### Proposal Details

The subject site is located within the northwest corner of the York Street / Nelson Street intersection, in the Lowertown neighbourhood. The irregular-shaped site has approximately 40.3 metres of frontage on York Street and 38.1 metres of frontage on Nelson Street, and has an area of 1535 square metres. The site is currently zoned Residential Fourth Density Zone Subzone UD (R4UD) and is occupied by dwelling units in a 3-storey apartment building with ground floor commercial space located at 253-257 York Street, and seven rooming units in a two-storey rooming house located at 78-80 Nelson Street. Both existing buildings are proposed to be retained.

Within the immediate vicinity of the subject site, the neighbourhood is characterized by low-rise residential dwellings. To the north of the site are two-storey residential dwellings that are listed on the Heritage Register. To the south across York Street are low-rise residential dwellings ranging between two- and three-storeys, and to the east of the site are two-storey residential dwellings. To the west of the site are two-storey residential buildings and further west is King Edward Avenue. The neighbourhood is subject to a Mature Neighbourhood Overlay.

The purpose of the application is to accommodate the redevelopment of the property to construct a four-storey "Eastern addition" with 20 dwelling units, including three barrier-free units, and a three-storey "Northern addition" with 26 rooming units. The proposed development also includes a building connection along with the removal of the rear surface parking area. The Eastern addition will be accessed via a common lobby facing Nelson Street, which provides access to an elevator, or via a

rear entrance facing the interior of the site. The Northern addition will be accessed via the existing entrance on the Nelson building facing Nelson Street or via a proposed rear stairwell. A total of 24 bicycle parking spaces are proposed in a sheltered structure in the rear yard that will be accessed via the carriageway from Nelson Street. The applicant is proposing 194 square metres of common outdoor amenity area through an outdoor courtyard space located at the northeastern corner of the subject site.

The applicant seeks to rezone the Subject Site from Residential Fourth Density Zone Subzone UD (R4UD) to permit the following requested relief:

- To provide a Minimum Front Yard setback of 0m whereas 4.5m is required;
- To provide a Minimum Corner Yard setback of 0m whereas 4.5m is required;
- To provide 22% of the lot area as landscaped whereas 30% of the lot area is required;
- To provide 0 resident and visitor vehicle parking spaces, whereas 20.5 parking spaces and 4 parking spaces are required, respectfully;
- To permit the exclusion of façade recession, balconies and porches, whereas 20% of the area of the façade must be recessed an additional 0.6 metres from the front setback line or one balcony or porch for every unit that faces a public street at or above the first storey.
- To permit dwelling units and rooming units within the same building whereas rooming units and dwelling units are not permitted in the same building.

## 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 January 2022. 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. D02-02-21-0088 and D07-12-21-0135 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.

**Jean-Charles Renaud**, 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. 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

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

Propriétaires : 253 York Holdings Inc. et 80 Nelson Holding Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0088 et D07-12-21-0135

Requérant : Lisa Dalla Rosa (Fotenn)

Date limite des commentaires : 20 octobre 2021

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

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Courriel du requérant : dallarosa@fotenn.com

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : (613) 730-5709

---

### Emplacement

253, 255 et 257, rue York, et 78-80, rue Nelson, comme l'illustre la carte de localisation

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un rajout de quatre étages et d'un rajout de trois étages aux deux bâtiments occupant les propriétés, un projet qui permettra l'ajout de 20 logements et de 26 chambres respectivement.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-ouest des rues York et Nelson, à la Basse-Ville. Ce terrain de forme irrégulière présente une façade d'environ 40,3 mètres sur la rue York et de 38,1 mètres sur la rue Nelson, pour une superficie de 1 535 mètres carrés. Désigné Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD (R4UD), il est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de trois étages abritant un local commercial au rez-de-chaussée et situé aux 253-257, rue York, et par une maison de chambres de deux étages comptant sept chambres et située aux 78-80, rue Nelson. Ces deux bâtiments seraient conservés.

À proximité immédiate de l'emplacement, le secteur est caractérisé par la présence d'habitations de faible hauteur. Des habitations de deux étages inscrites au Registre du patrimoine se trouvent au nord de l'emplacement. Au sud, de l'autre côté de la rue York, on retrouve des habitations de deux et trois étages et, à l'est, des habitations de deux étages. Des habitations de deux étages s'élèvent également à l'ouest et, plus à l'ouest, on retrouve l'avenue King Edward. Le secteur est soumis à l'application de la Zone sous-jacente de quartiers établis.

La demande a pour objet de permettre le réaménagement de la propriété en y construisant un « rajout est » de quatre étages qu'occuperont 20 logements, dont trois sans obstacle, et un « rajout nord » de trois étages abritant 26 chambres. L'aménagement proposé comprend également un lien

entre les immeubles ainsi que la suppression de l'aire de stationnement de surface arrière. Le rajout situé à l'est sera accessible depuis un hall d'entrée commun donnant sur la rue Nelson et équipé d'un ascenseur, et depuis une entrée arrière donnant sur l'intérieur de l'emplacement. Le rajout situé au nord sera accessible depuis l'entrée existante de l'immeuble de la rue Nelson et depuis une cage d'escalier qui serait construite à l'arrière. Au total, 24 places de stationnement pour vélos sont proposées dans une structure couverte construite dans la cour arrière et accessible par une voie carrossable donnant sur la rue Nelson. Le requérant propose de créer une aire d'agrément commune de 194 mètres carrés, aménagée dans une cour extérieure située à l'angle nord-est de l'emplacement.

Le requérant souhaite faire attribuer à l'emplacement une désignation de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD (R4UD), afin d'obtenir les dispenses suivantes :

- Un retrait de cour avant minimal de 0 m, alors qu'un retrait de 4,5 m est exigé;
- Un retrait de cour d'angle minimal de 0 m, alors qu'un retrait de 4,5 m est exigé;
- Réaliser un aménagement paysager sur une proportion de 22 pour cent de la superficie du lot, alors qu'une proportion de 30 pour cent est exigée;
- N'aménager aucune place de stationnement pour résidents et visiteurs, alors que 20,5 places de stationnement et quatre places de stationnement sont requises, respectivement;
- Permettre l'absence de retrait de façade, de balcons et de porches, alors que 20 pour cent de la superficie de la façade doit présenter un retrait supplémentaire de 0,6 mètre depuis la ligne de retrait avant, et qu'un balcon ou un porche doit être aménagé pour chaque logement donnant sur une rue publique ou situé à partir du premier étage;
- Permettre la présence de logements et de chambres dans un même immeuble, alors que ces deux utilisations ne sont pas autorisées dans un même immeuble.

## **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 de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au mois de janvier 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.

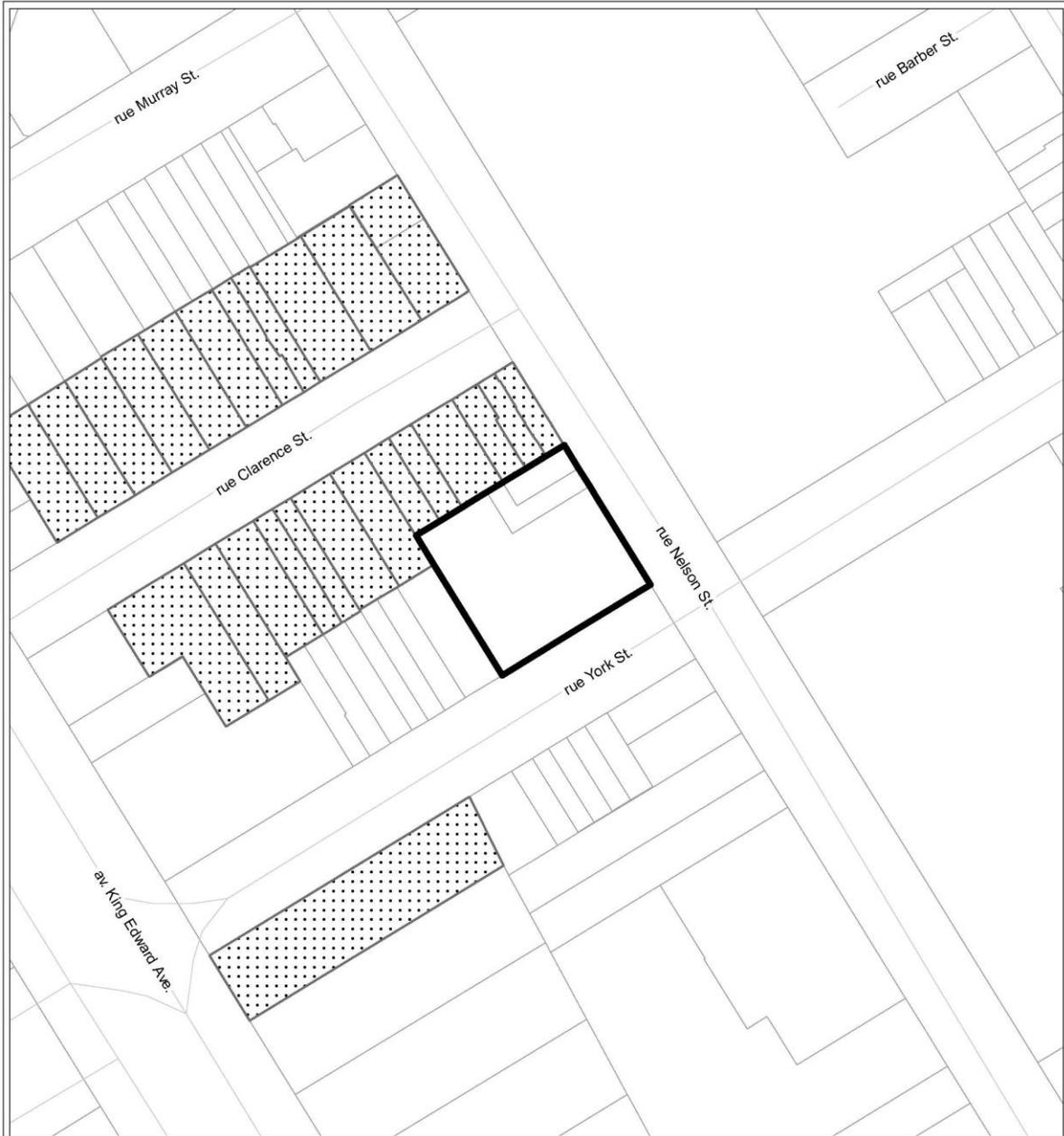
### **Restez informé et participez**

#### **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<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0088 et D07-12-21-0135 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.

**Jean-Charles Renaud**, 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 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> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-21-0088	21-1218-X	<b>253, 257 rue York Street, 78, 80 rue Nelson Street</b>	
D07-12-21-0135			
I:\CO\2021\Zoning\York_253_257_Nelson_78_80		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<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>		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>©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>		NOT TO SCALE	
REVISION / RÉVISION - 2021 / 09 / 13			