

Site Plan Control & Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Salvatore Falsetto

File N°: D02-02-19-0089 & D07-12-19-0141

Applicant: Serene Shahzadeh, Novatech

Comments due date: September 23, 2019

Applicant Address: 200-240 Michael Cowpland Drive

Development Review Planner: Jenny Kluge

Applicant E-mail: s.shahzadeh@novatech-eng.com

Ward: 14

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Site Location

58 Florence Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit the development of a three-storey, 9-unit low-rise apartment dwelling on the subject property.

Proposal Details

The subject property is located on the south side of Florence Street, between Kent Street and Bank Street in Centretown. The property has an area of 353 square metres and 11.5 metres of frontage on Florence Street. The subject site is currently occupied by a two- and a half-storey residential building, with driveway access to parking in the rear yard.

The surrounding neighbourhood is characterized by a mix of low-rise to mid-rise residential uses, commercial, and institutional uses. To the north of the subject property is an institutional use and low-rise residential uses, to the east is a mix of low-rise residential and commercial uses, to the south is a mid-rise residential use, and a mix of commercial and institutional uses fronting onto Gladstone Avenue, and to the west is a mix of mid-rise and low-rise residential uses.

The purpose of these applications is to permit the development of a three-storey, 9-unit low-rise apartment dwelling on the subject property. Outdoor amenity space is proposed to be provided in the rear yard and on a roof-top patio. Garbage storage and bicycle parking are proposed to be provided in the basement, with direct access to the street by way of a ramp on the easterly side of the building. No on-site parking is proposed.

In order to accommodate the proposed development, the following relief from the applicable R4S zoning provisions are being sought through the Zoning Amendment application:

1. Reduced lot area of 353 square metres, whereas the By-law requires a minimum lot area of 450 square metres for a low-rise apartment dwelling.
2. Reduced lot width of 11.5 metres, whereas the By-law requires a minimum lot width of 15 metres for a low-rise apartment dwelling.
3. Reduced front yard setback of 2.5 metres, whereas the By-law requires a minimum front yard setback of 2.7 metres.
4. Reduced interior side yard setbacks of 0.6 metres and 2.2 metres, whereas the By-law requires a minimum interior side yard setback of 2.5 metres for the portion of the building within 21 metres of the front lot line, and a minimum setback of 6 metres for the portion of the building beyond 21 metres of the front lot line.
5. Increased size of roof-top access of 20 square metres, whereas the By-law permits a roof-top access to have a maximum area of 10.5 square metres.
6. Increased walkway width of 1.9 metres and 2.9 metres, whereas the By-law permits a maximum walkway width of 1.25 metres.
7. Exemption from Section 60 of the By-law, which specifies that within the Heritage Overlay, where a building is removed or destroyed it must be rebuilt with the same character and at the same scale, massing, volume, floor area, and in the same location as it existed prior to its removal or destruction. The proposed development does not comply with this provision.

Related Planning Applications

The subject property is located within the Centretown Heritage Conservation District and is designated under Part V of the *Ontario Heritage Act*. The proposed demolition and new construction requires a Heritage Permit under Part V of the Act. This permit process will run concurrently with the Zoning Amendment and Site Plan Control application process.

Timelines and Approval Authority – Zoning Amendment

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is November 14, 2019.

Submission Requirements

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

Timelines and Approval Authority – Site Plan Control

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is November 27, 2019.

Note: the Zoning By-law Amendment must be approved prior to approval of the Site Plan Control application.

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 plan of subdivision, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-19-0089 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 of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Jenny Kluke, 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. 27184
Fax: 613-560-6006
Jenny.Kluke@ottawa.ca

Réglementation du plan d'implantation et Modification au Règlement de zonage – Sommaire des propositions

Propriétaire : Salvatore Falsetto

N^{os} de dossier : D02-02-19-0089 et D07-12-19-0141

Requérant : Serene Shahzadeh, Novatech

Date d'échéance : 23 septembre 2019

Adresse du requérant : 200-240, promenade Michael-Cowpland

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Steve Gauthier

Courriel du requérant : s.shahzadeh@novatech-eng.com

Quartier : 14

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Emplacement

58, rue Florence

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de l'aménagement d'un immeuble résidentiel de trois étages abritant 9 logements à cet endroit.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est situé du côté sud de la rue Florence, entre les rues Kent et Bank, dans le centre-ville. La propriété a une superficie de 353 mètres carrés et 11,5 mètres de façade sur la rue Florence. L'emplacement en question est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de deux étages et demi, avec accès au stationnement dans la cour arrière.

Le quartier environnant se caractérise par une combinaison d'utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles dans les immeubles de faible et moyenne hauteur. Au nord de l'emplacement, il y a une utilisation institutionnelle et des utilisations résidentielles de faible hauteur, à l'est une combinaison d'utilisations résidentielles et commerciales de faible hauteur, au sud une utilisation résidentielle de hauteur moyenne et une combinaison d'utilisations commerciales et institutionnelles donnant sur l'avenue Gladstone, et à l'ouest l'on note un mélange d'utilisations résidentielles de faible et moyenne hauteur.

Le but de ces demandes est de permettre l'aménagement d'un petit immeuble résidentiel de trois étages abritant neuf logements sur la propriété visée. Il est proposé d'aménager une aire d'agrément extérieure dans la cour arrière et sur une terrasse sur le toit. L'entreposage des ordures et le stationnement des bicyclettes sont proposés au sous-sol, avec accès direct à la rue par une rampe du côté est du bâtiment. Aucun stationnement sur place n'est proposé.

Afin de tenir compte de l'aménagement proposé, la demande de modification du zonage vise à obtenir les dispenses suivantes des dispositions de zonage applicables de la Zone R4S :

1. Superficie de lot réduite à 353 mètres carrés, alors que le règlement exige une superficie minimale de 450 mètres carrés pour un immeuble d'habitation de faible hauteur.
2. Largeur de lot réduite à 11,5 mètres, alors que le règlement exige une largeur minimale de lot de 15 mètres pour un immeuble d'habitation de faible hauteur.
3. Réduction du retrait de cour avant à 2,5 mètres, alors que le règlement exige un retrait minimal de cour avant de 2,7 mètres.
4. Réduction des retraits de cours latérales intérieures à 0,6 mètre et 2,2 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure minimale de 2,5 mètres pour la partie du bâtiment située à moins de 21 mètres de la ligne de lot avant, et un retrait minimal de 6 mètres pour la partie du bâtiment située au-delà de 21 mètres de la ligne avant du lot.
5. Augmentation de la superficie de l'accès au toit à 20 mètres carrés, alors que le règlement permet un accès au toit d'une superficie maximale de 10,5 mètres carrés.
6. Augmentation de la largeur des trottoirs à 1,9 m et 2,9 m, alors que le règlement permet une largeur maximale de 1,25 m pour les trottoirs.
7. Dispense de l'application de l'article 60 du Règlement, qui précise qu'à l'intérieur d'une zone désignée patrimoniale, un bâtiment enlevé ou détruit doit être reconstruit en respectant le caractère, l'échelle, la masse, le volume et la surface de plancher originaux et être situé au même endroit qu'avant sa destruction ou son enlèvement.

Demandes d'aménagement connexes

La propriété en question est située dans le district de conservation du patrimoine du centre-ville et est désignée en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. La démolition et la nouvelle construction proposées nécessitent un permis patrimonial en vertu de la partie V de la Loi. Ce processus de délivrance de permis se déroulera en même temps que le processus de demande de modification du zonage et de demande de réglementation du plan d'implantation.

Calendrier et pouvoir d'approbation- modification au Règlement de zonage

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 14 novembre 2019.

Exigences de soumission

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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 d'appel de l'aménagement local.

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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

Calendrier et pouvoir d'approbation- réglementation du plan d'implantation zonage

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique est fixée au 27 novembre 2019.

Il y a lieu de noter que la demande de modification au Règlement de zonage doit être approuvée avant que la demande de réglementation du plan d'implantation ne puisse être approuvée.

Demande d'affichage du présent résumé

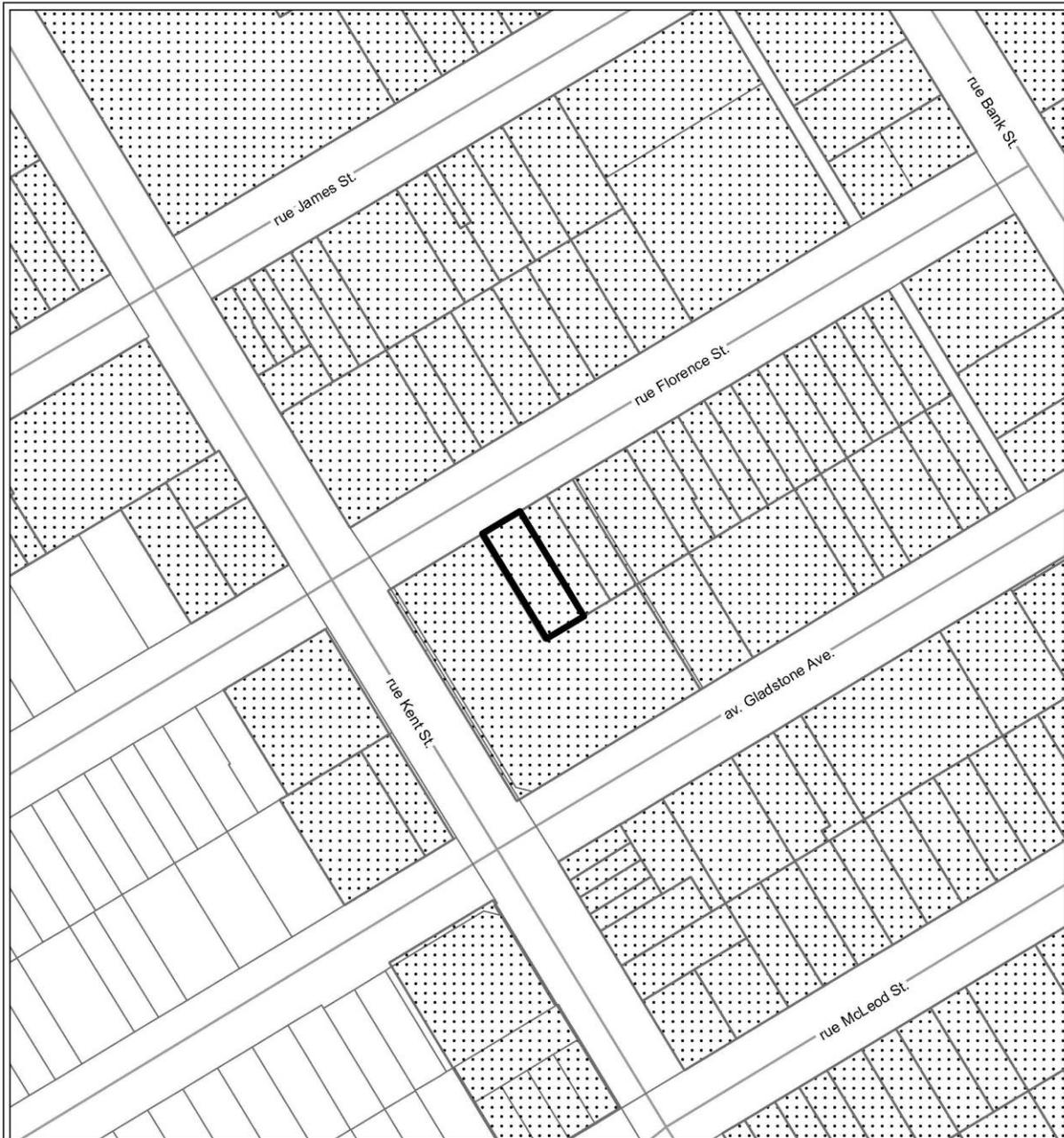
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D02-02-19-0089 et D07-12-19-0141 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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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
Services 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
Télécopieur : 613-560-6006
Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-19-0089	19-0940-X
D07-12-19-0141	
I:\CO\2019\Zoning\Florence_58	
<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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2019 / 08 / 22	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

58 rue Florence Street

Heritage (Section 60)
Patrimoine (Article 60)

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

